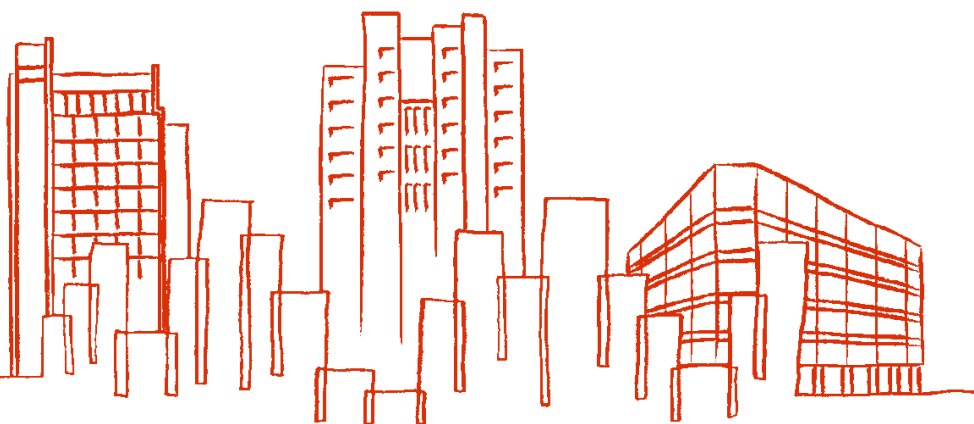
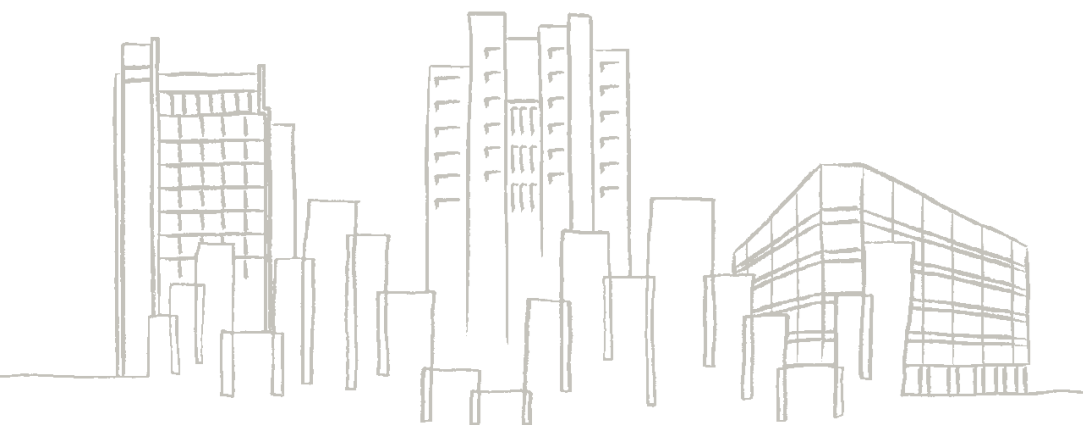




大和証券オフィス投資法人

2021年11月期(第32期)決算説明資料
銘柄コード：8976







目次

2021年11月期決算説明会のトピックス	4
----------------------	---

Section 1

2021年11月期決算及び業績予想ハイライト

2021年11月期決算ハイライト	7
2022年5月期・2022年11月期業績予想ハイライト	8
1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針	9
過去10年における分配金の推移	10

Section 2

内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	12
賃貸事業分析	13
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	17
内部成長の方針	18
2021年11月期リーシング強化物件の稼働状況	19
2022年5月期リーシング強化物件	20

Section 3

外部成長

2021年11月期新規取得物件	22
2022年5月期における資産入替について	23
開発案件への取組み及び進捗について	24
ポートフォリオの質向上に向けた取組み	25
取得・売却方針、物件取得の検討状況	26
資産規模の推移と取得実績	27

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	29
2021年11月末における投資主の状況について	32

Section 5

ESGの取組み

環境	35
社会	36
ガバナンス	37
SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取組み	38

Appendix



はじめに

本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の前提条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。

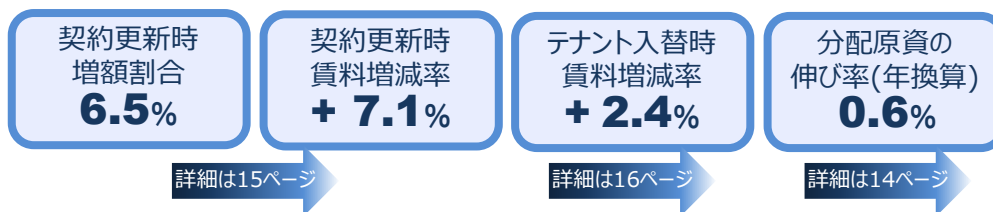




2021年11月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

- 2021年11月期末稼働率は、97.8%（2021年5月期末：97.5%）
- 契約更新による月額賃料増減率は+7.1%
- テナント新規入居による月額賃料増減率は+2.4%
- 2021年11月期分配金実績は、14,000円（前期比変わらず）



外部成長関連

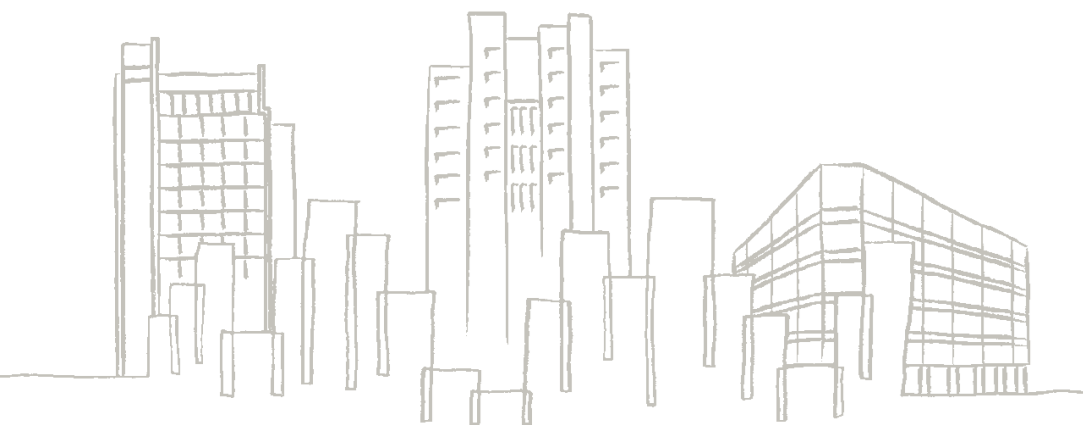
- 神田橋PR-EX（取得価格：1,970百万円、取得日：2021年9月29日）を取得
- 開発プロジェクトの神田須田町二丁目開発用地(土地)（取得価格：10,600百万円）を取得し、Daiwa南青山ビル（譲渡価格：4,990百万円）及びDaiwa麴町4丁目ビル（譲渡価格：3,200百万円）を譲渡する物件入替（入替日：2021年12月16日）を実施

詳細は22ページ

詳細は23、24ページ

財務情報／ESG関連

- LTV：41.9%（2021年11月期末）
- 2022年1月31日付で大和ネクスト銀行にて借入極度額30億円のコミットメントラインを設定
- ESG：GRESB2021で4スターを獲得、TCFD賛同表明・TCFDコンソーシアムへの参加
サステナビリティレポートの発行及びHPリニューアル（ESGページの拡充）



Section 1

2021年11月期決算及び業績予想ハイライト





2021年11月期決算ハイライト

2021年11月期（第32期）実績

	2021年5月実績	2021年11月実績	差
営業収益	15,054 百万円	13,882 百万円	▲ 1,172 百万円
営業費用	6,917 百万円	6,531 百万円	▲ 385 百万円
営業利益	8,137 百万円	7,351 百万円	▲ 786 百万円
営業外費用	592 百万円	567 百万円	▲ 24 百万円
当期純利益	7,549 百万円	6,799 百万円	▲ 750 百万円
1口当たり分配金 (注1)	14,000 円	14,000 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注1)	(- 円)	(102 円)	(+ 102 円)
1口当たりNAV (注2)	752,347 円	761,953 円	+ 9,606 円
期末稼働率	97.5%	97.8%	+0.3%
期中平均稼働率 (注3)	97.7%	97.0%	▲0.7%
NOI利回り (年換算) (注4)	4.7%	4.7%	-

(注1) 2021年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(716百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。2021年11月期の1口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。下表においても同様。

要因	項目	金額
増加	■ 水道光熱費収入	+ 84百万円
	■ 期中取得物件(1件)賃共収入	+ 12百万円
減少	■ 前期売却物件(1件)売却益	▲1,026百万円
	■ 既存物件(59件) (注5) 賃共収入	▲ 121百万円
	■ その他営業収益	▲ 104百万円
	■ 前期売却物件(1件)賃共収入	▲ 10百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 95百万円
減少	■ 修繕費	▲ 417百万円
	■ 資産運用報酬	▲ 35百万円

(注2) 1口当たりNAV = (出資総額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末物件簿価合計額) ÷ 発行済投資口数。

(注3) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注4) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件(開発物件を除く)を年換算。

(注5) 既存物件(59件)は、2021年11月期末保有物件(60件)から、2021年11月期取得1物件を差し引いたもの。

(ご参考)2021年11月期予想・実績比較

	2021年11月期予想 (2021年7月開示)	2021年11月実績	差
営業収益	13,851 百万円	13,882 百万円	+ 30 百万円
営業費用	6,543 百万円	6,531 百万円	▲ 12 百万円
当期純利益	6,735 百万円	6,799 百万円	+ 63 百万円
1口当たり分配金 (注6)	14,000 円	14,000 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注6)	(200 円)	(102 円)	(▲ 98 円)
期末稼働率	96.8%	97.8%	+1.0%

(注6) 2021年7月開示における2021年11月期の1口当たり分配金予想は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(97百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,800円です。

要因	項目	金額
増加	■ 既存物件(59件) (注7) 賃共収入	+ 21百万円
	■ 期中取得物件(1件)賃共収入	+ 12百万円
減少	■ 水道光熱費収入	▲ 7百万円
増加	■ 外注委託費	+ 11百万円
	■ その他支払手数料	+ 4百万円
	■ 資産運用報酬	+ 4百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 31百万円

(注7) 既存物件(59件)は、2021年11月期末保有物件(60件)から、2021年11月期取得1物件を差し引いたもの。



2022年5月期・2022年11月期業績予想ハイライト

2022年5月期（第33期）見通し

	2022年5月期予想	2021年11月期との差
営業収益	14,440 百万円	+ 558 百万円
営業費用	6,463 百万円	▲68 百万円
営業利益	7,977 百万円	+ 626 百万円
営業外費用	566 百万円	▲1 百万円
当期純利益	7,410 百万円	+ 611 百万円
1口当たり分配金 (注1)	14,000 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注1)	(- 円)	(▲102円)
期末想定稼働率	97.7%	▲0.1%
期中想定稼働率 (注2)	97.7%	+ 0.7%
想定NOI利回り (年換算) (注3)	4.7%	-

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件（2件）売却益	+ 906百万円
	■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与	+ 19百万円
減少	■ 期中売却物件（2件）賃共収入	▲ 185百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 86百万円
	■ 既存物件（57件） (注4) 賃共収入	▲ 53百万円
	■ その他営業収益	▲ 30百万円
増加	■ 修繕費	+ 26百万円
	■ 公租公課（一般管理費）	+ 23百万円
	■ 水道光熱費	+ 15百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 99百万円
	■ 減価償却費	▲ 23百万円

(注1) 2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(577百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注2) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注3) 想定 NOI利回り(年換算)は2021年11月期の簿価をベースに算出。ただし、2022年5月期売却2件及び開発案件を除く。

(注4) 既存物件(57件)は、2021年11月期末保有物件（60件）から2021年11月期取得1物件及び2022年5月期売却2物件を差し引いたもの。

2022年11月期（第34期）見通し

	2022年11月期予想	2022年5月期との差
営業収益	13,818 百万円	▲622 百万円
営業費用	6,607 百万円	+ 144 百万円
営業利益	7,210 百万円	▲767 百万円
営業外費用	570 百万円	+ 4 百万円
当期純利益	6,638 百万円	▲772 百万円
1口当たり分配金 (注1)	14,000 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注1)	(400円)	(+ 400円)
期末想定稼働率 (注2)	97.1%	▲0.6%
期中想定稼働率 (注2,3)	97.3%	▲0.4%
想定NOI利回り (年換算) (注4)	4.6%	▲0.1%

要因	項目	
増加	■ 既存物件（58件） (注5) 賃共収入	+ 167百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 130百万円
減少	■ 前期売却物件（2件）売却益	▲ 906百万円
	■ 前期売却物件（2件）賃共収入	▲ 16百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 150百万円
	■ 公租公課（賃貸事業費用）	+ 28百万円
	■ 外注委託費	+ 15百万円
減少	■ 修繕費	▲ 29百万円
	■ 公租公課（一般管理費）	▲ 20百万円

(注2) 日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト（ビル名称はDaiwa日本橋馬喰町ビル）の影響を除く期末想定稼働率は98.1%、同期中想定稼働率は97.5%

(注3) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注4) 想定 NOI利回り(年換算)は2021年11月期の簿価をベースに算出。ただし、2022年5月期売却2件を除き、開発案件は建築コストを加えて算出。

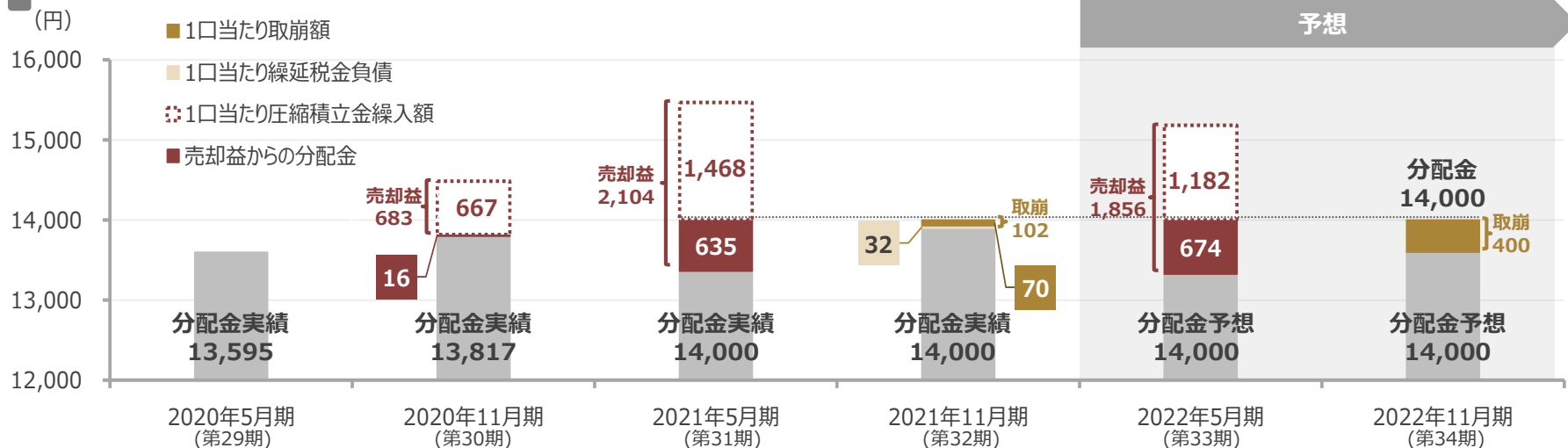
(注5) 既存物件(58件)は、2021年11月期末保有物件（60件）から2022年5月期売却2物件を差し引いたもの。

(注1) 2022年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部（195百万円）を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,600円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

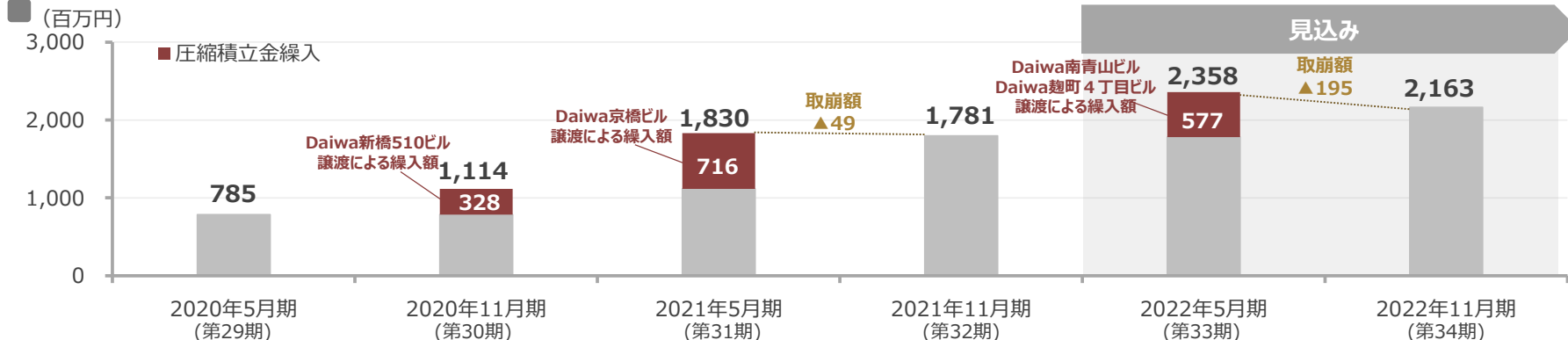


1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針

1口当たり分配金の推移



内部留保残高推移



(ご参考)

1口当たり内部留保額 1,597円 2,265円 3,751円 3,649円 4,832円 4,432円

<内部留保の活用方針>

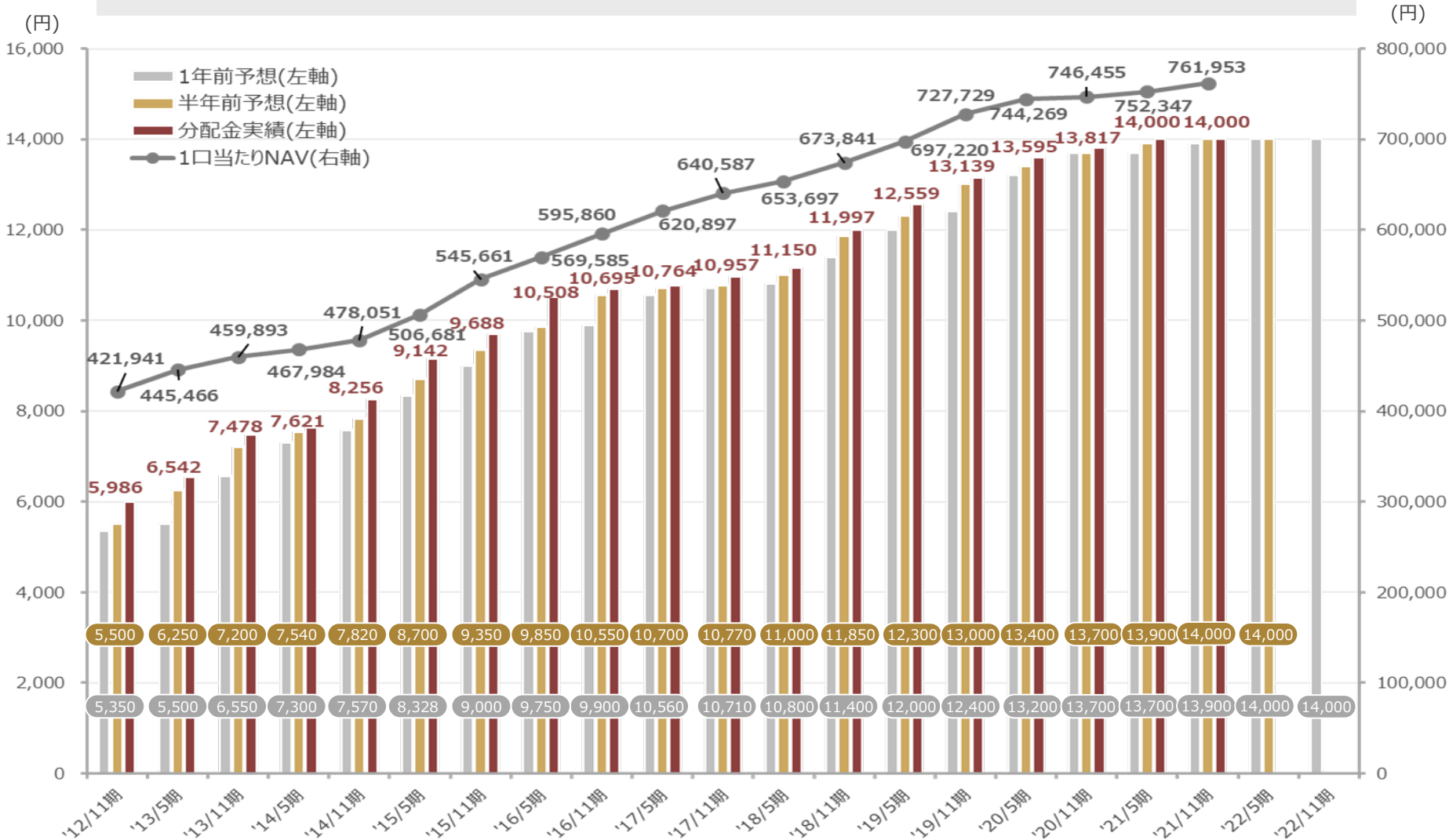
- 2022年11月期（第34期）末の内部留保額（見込み）は約21億円（1口当たり分配金：4,432円）
- 物件入替等に伴う一時的な減収等（近い将来回復が見込めるもの）を補填するため、戦略的に内部留保の取崩を行う方針



過去10年における分配金の推移

1口当たり分配金(予想・実績)の推移

■ 21期連続での増配後は、安定配当を維持



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

Section 2

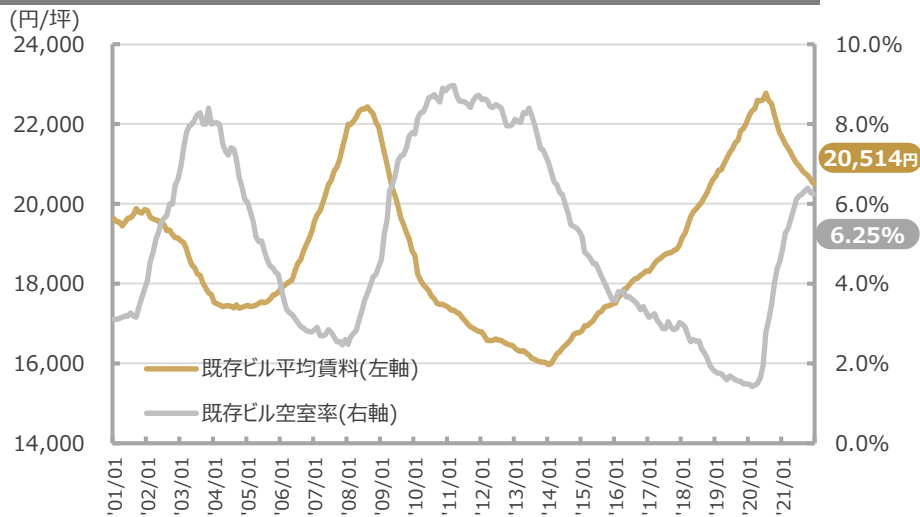
内部成長





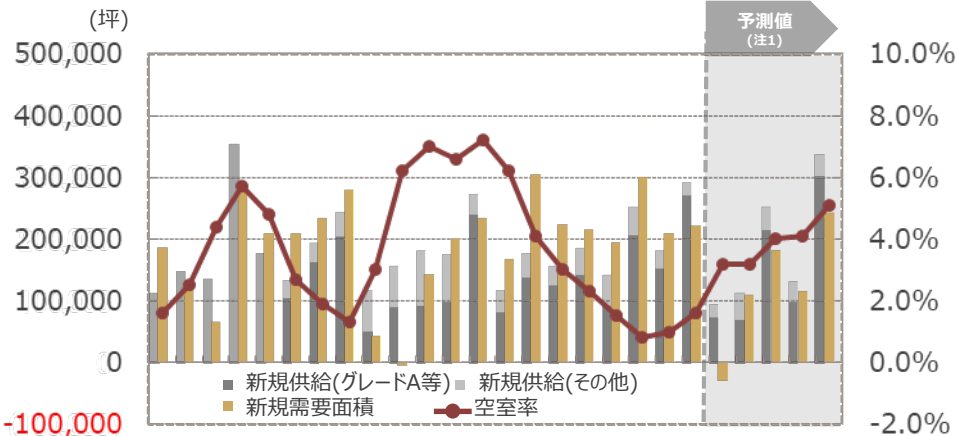
東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況



出所：三鬼商事

オフィスビルマーケット中期予測



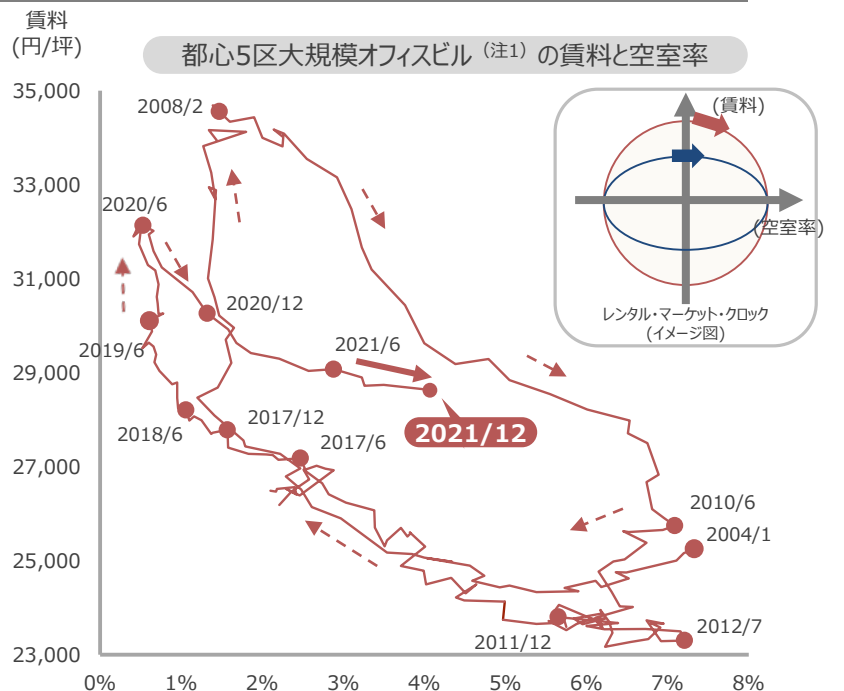
'00'01'02'03'04'05'06'07'08'09'10'11'12'13'14'15'16'17'18'19'20'21'22'23'24'25

出所：シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測(2021年～2025年)

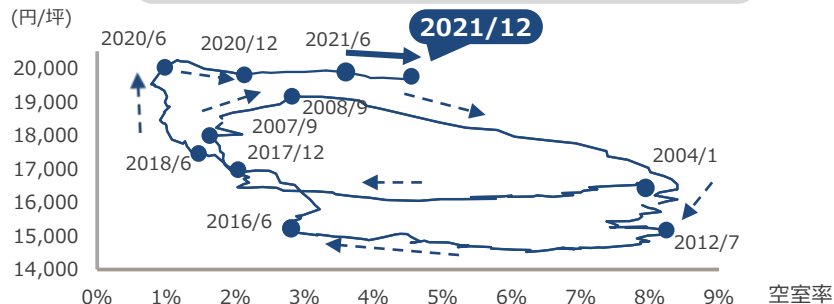
(注1) 2021年6月時点での予測値。

(注2) 2004年までは新規供給の内訳なし(合計のみ)。

都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



都心5区オフィスビル全体平均(注2)の賃料と空室率



出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。

(注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。

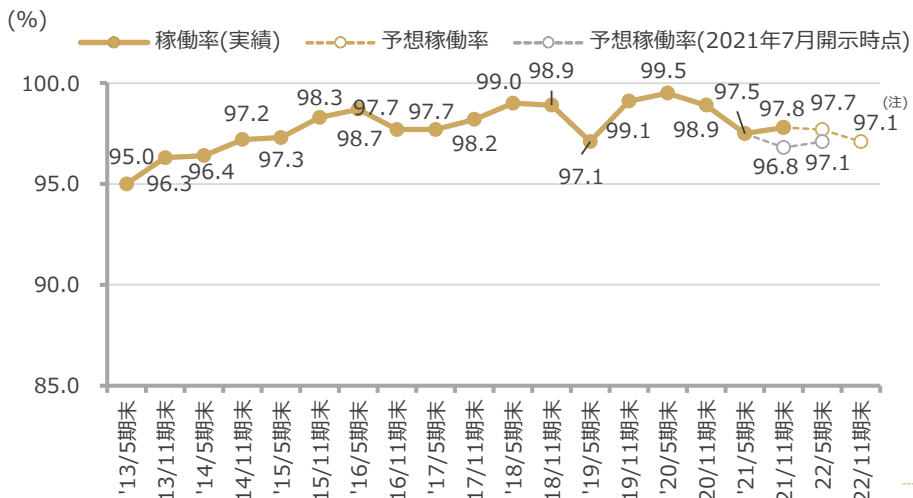
(注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



賃貸事業分析(1)

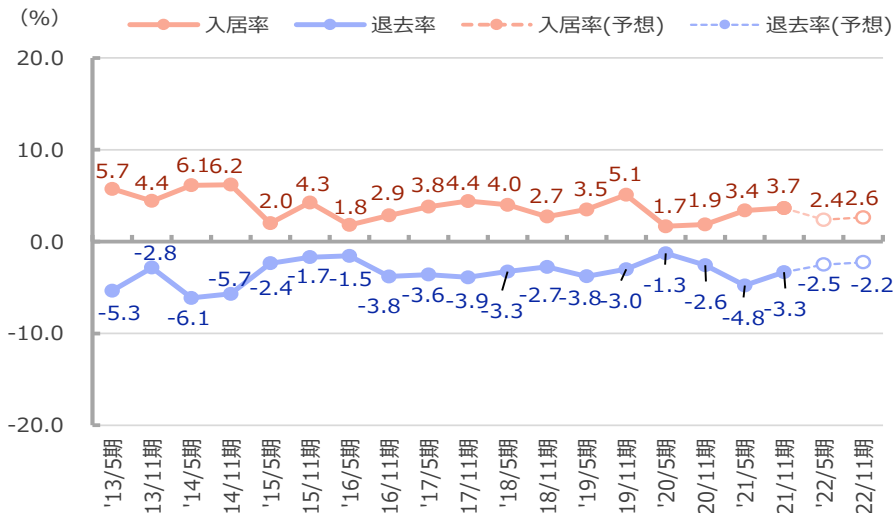
～稼働率及び入退去率の推移～

期末稼働率の推移



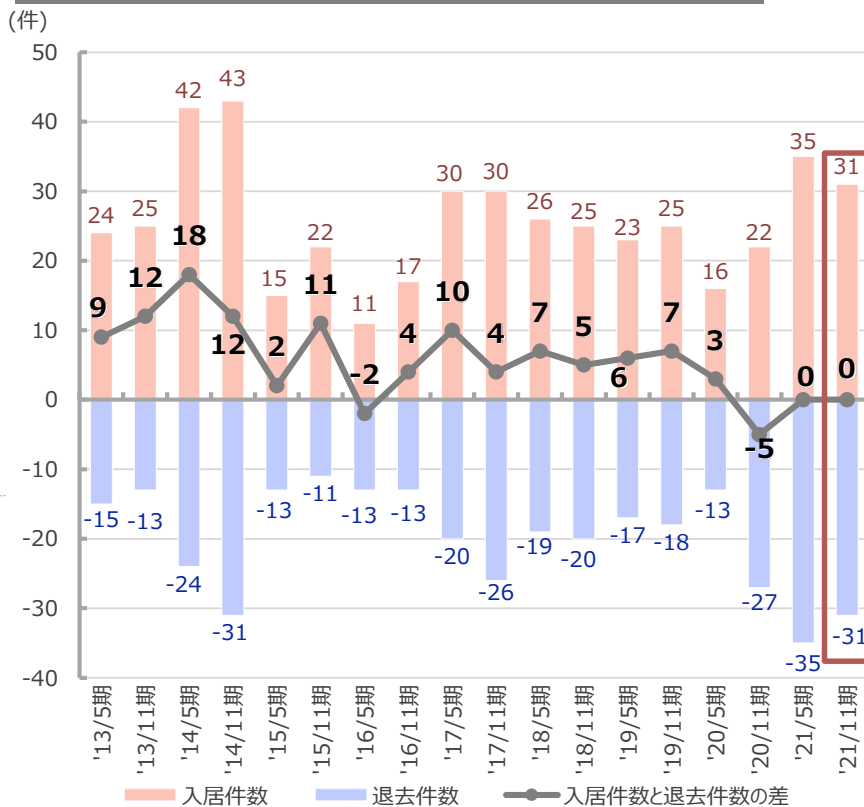
(注)日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト(ビル名称はDaiwa日本橋馬喰町ビル)の影響を除く期末想定稼働率は98.1%。

入退去率推移 (注)



(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。

テナント入退去の推移とその理由 (注)



21/11期 内訳	コスト 削減	拡張 移転	集約 移転	縮小 移転	立地 改善	その他	合計
入居	0	22	0	2	2	5	31
退去	4	2	6	14	1	4	31

前期件数 11

前期件数 22

前期件数 15

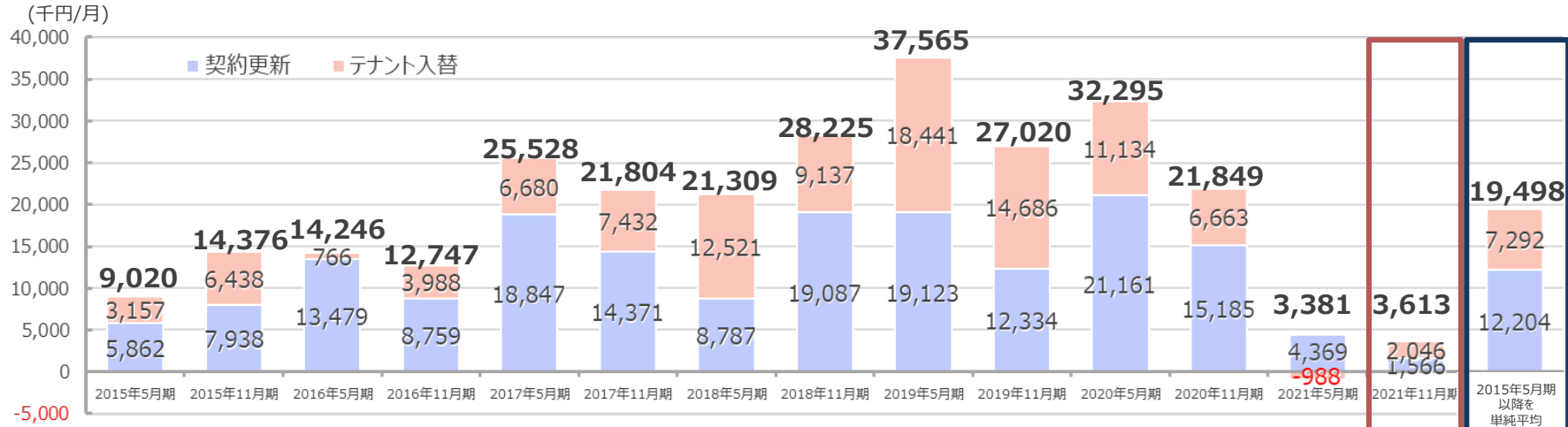
(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。



賃貸事業分析(2) ～基礎体力の向上～

- 2021年11月期は、テナント新規入居による月額賃料も増額に転じたものの、契約更新による月額賃料増額と合わせても未だ低水準
- 基礎体力の向上による賃料収入増は、ほぼストレートに分配原資の増加につながる

契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額



基礎体力の向上による分配原資の増加率

		2015年5月期	2015年11月期	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期	2017年11月期	2018年5月期	2018年11月期	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期	2020年11月期	2021年5月期	2021年11月期	2015年5月期以降を単純平均
賃共収入の伸び率 (注1)	6ヶ月換算	0.7%	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%	1.9%	1.3%	1.6%	1.0%	0.2%	0.2%	1.1%
	年率換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	3.1%	2.0%	0.3%	0.3%	2.2%
分配原資の伸び率 (注2)	6ヶ月換算	1.5%	2.1%	1.8%	1.5%	2.9%	2.4%	2.3%	2.9%	3.8%	2.6%	3.0%	2.0%	0.3%	0.3%	2.2%
	年率換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	5.1%	6.0%	3.9%	0.6%	0.6%	4.5%

(注1) 各期の基礎体力向上による賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)を各期の直前期における賃共収入で除して算出。

(注2) 各期の基礎体力向上による賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)を各期の直前期における当期純利益で除して算出。

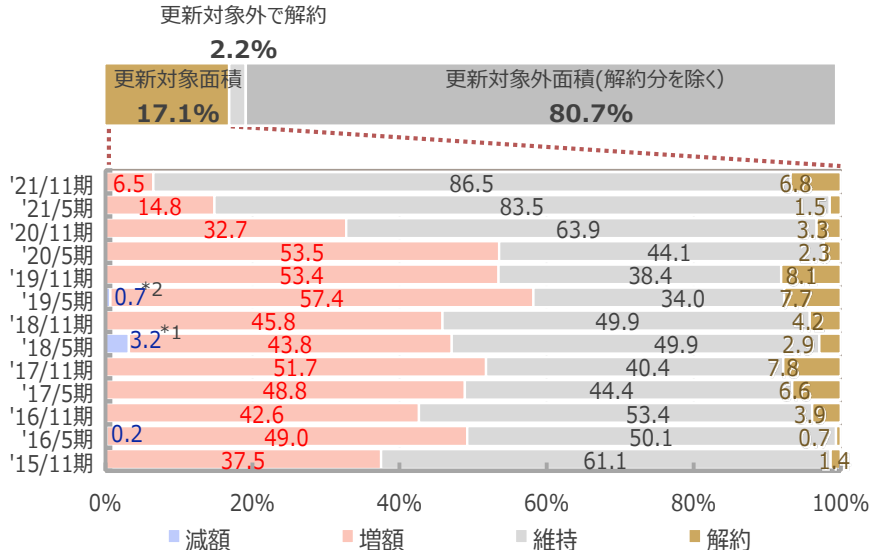


賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

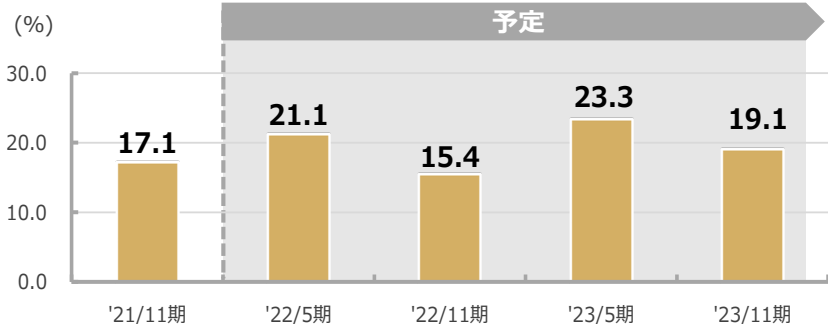
2021年11月期契約更新テナント

※2021年5月末の賃貸面積：351,500.46㎡に対して、2021年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。



*1 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。
*2 2019年5月期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

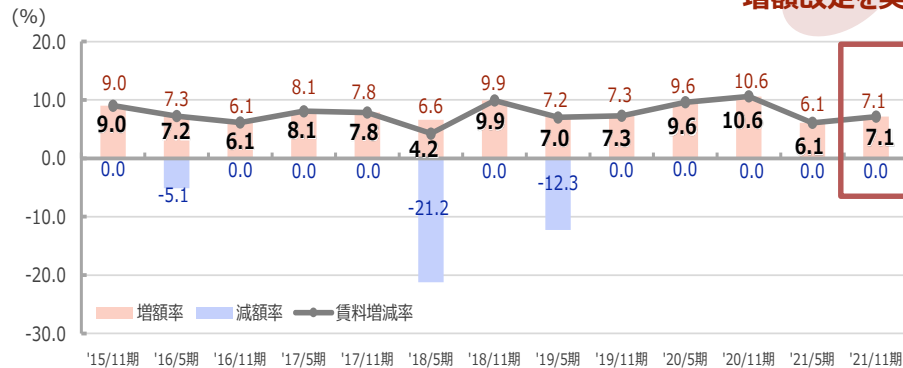
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2021年11月末の賃貸面積：353,924.79㎡に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移

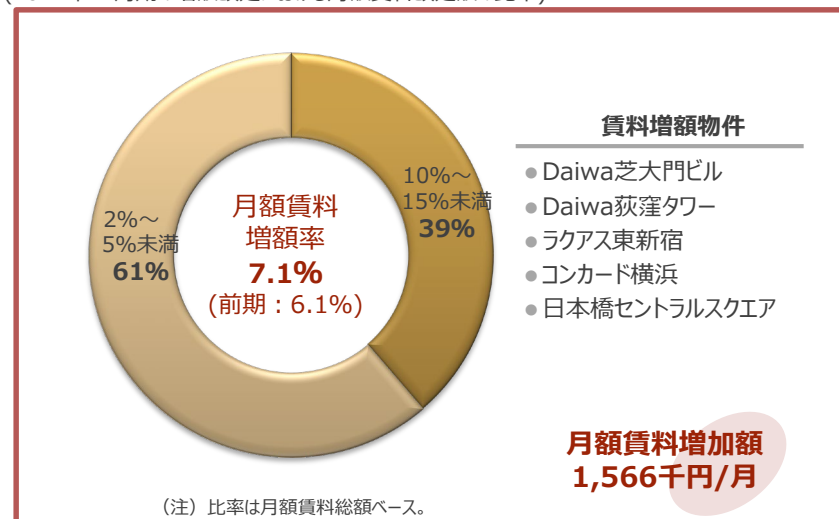
16期連続の賃料増額改定を実現



(注) 賃料更新の合意に至った各賃貸借契約における更新前の契約賃料に対する賃料増額・減額率を示しています。賃料増減率は増額と減額をネットして算出しています。

契約更改時賃料増額率

(2021年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)

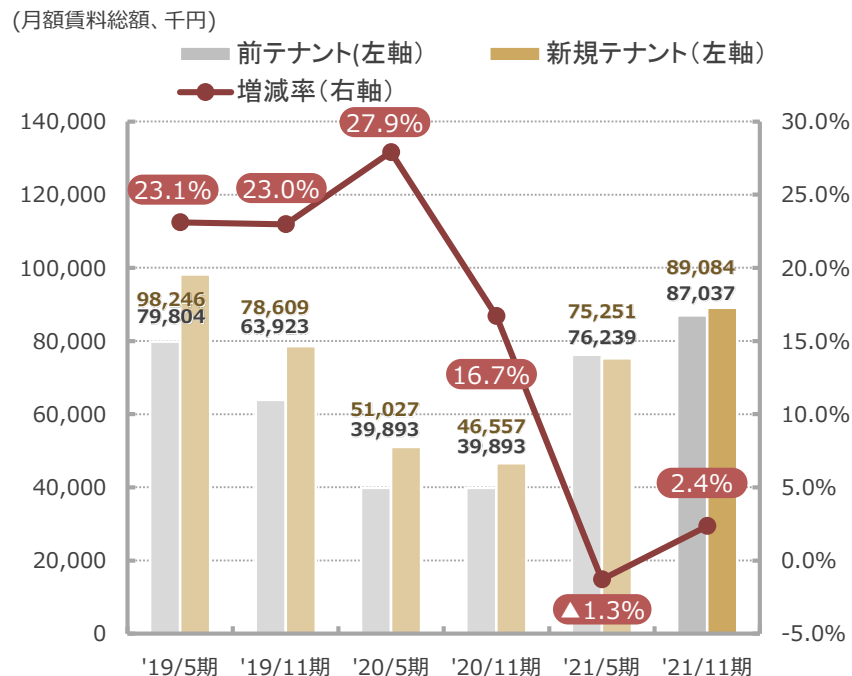




賃貸事業分析(4)

～契約賃料の状況～

テナント入替時の月次賃料総額及び増減率推移



(注) 同区画でのテナントの入替による月次賃料を比較。
比率は月額賃料総額ベース。

事務所区画のみの月次賃料増減率は+0.5%
(商業テナント区画は▲22.8%)

賃料上昇物件

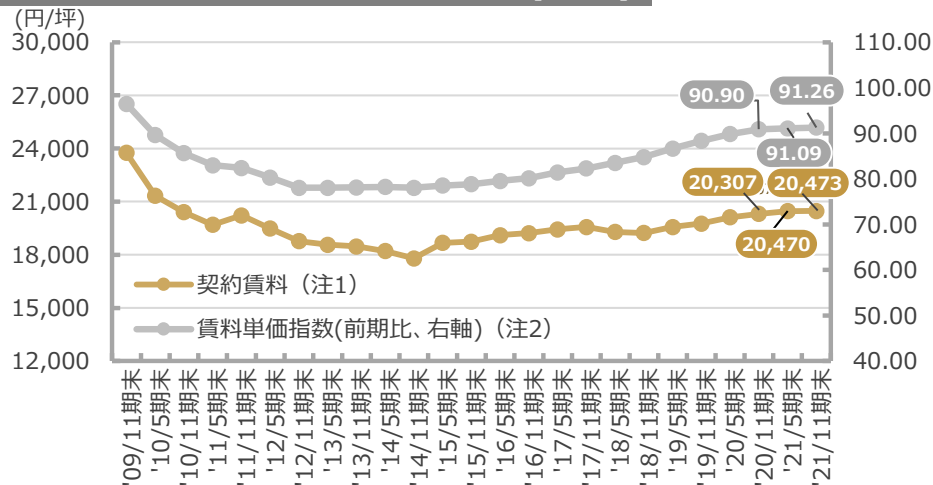
- 新宿メインズタワー
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwaリバーゲート 等

賃料下落物件

- Eスペースタワー
- Daiwa渋谷スクエア
- コンカード横浜 等

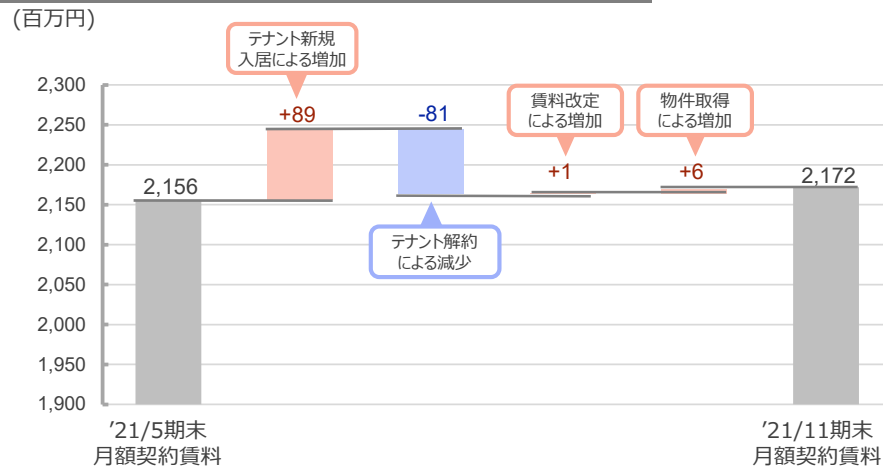
月額賃料増減額 : 2,046千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(注1) 契約賃料は、各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料を平均したものの。
(注2) 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの。

前期末比月額契約賃料(注)の増減



(注) 月額契約賃料とは、各期末時点で契約を締結しているテナントから得られる最終賃料の合計。
新宿メインズタワーの月額契約賃料は7分の3に、コンカード横浜の月額契約賃料は100分の75に調整済み。
日本橋セントラルスクエアの月額契約賃料は区分所有者間の取り決め等に基づき60.99%に調整済み。



ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減



(注1) 契約賃料単価は各物件の基準階(2F以上)の事務所区画全体の平均賃料単価を表しています(入替・更新対象区画以外を含む)。

(注2) 開発用地及び2021年11月期取得物件は●でプロットしています。

2021年11月30日現在



内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

- 正確な賃貸マーケットの把握
- 定期訪問による入居テナントの要望/動向把握
- 物件の特性把握

内部成長のための活動

- 仲介業者からの情報収集
- テナント満足度調査実施及び対策立案
- 周期的な物件実査

内部成長の実現

- 早期の埋戻しによる安定した稼働率の保持
- 強固なテナントリレーションによる安定的運営の実現
- 計画的な中長期運用に基づく収益の確保

物件価値の最大化を目指す

DOI投資運用部・運用チーム(9名)

本投資法人のポートフォリオを構成する物件全てに担当者を配置し、スペシャリスト集団による物件価値の最大化を目指しています。



(15年6ヶ月) (19年9ヶ月) (7年11ヶ月) (15年9ヶ月) (15年7ヶ月)



(7年9ヶ月) (15年11ヶ月) (3年2ヶ月) (5年3ヶ月)

コンストラクション・マネジメント部(9名)

エンジニアリング：資産の工事計画を策定し、実施しています。



(15年6ヶ月) (20年10ヶ月) (15年2ヶ月) (6年7ヶ月) (6年4ヶ月)



(15年10ヶ月) (6年8ヶ月) (8年8ヶ月) (1年2ヶ月)

(注)カッコ内の年数は当該業務に携わった年数を記載しています(2022年1月20日時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

運用企画部(6名)

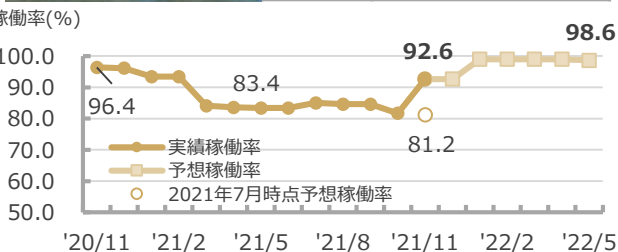
ミドルオフィス業務：ポートフォリオに関する予算、実績の管理を行っています。



2021年11月期リーシング強化物件の稼働状況

Daikwaリバーゲート (取得価格：28,000百万円)

所在地	東京都中央区 日本橋箱崎町
階数	B2/20F
建築時期	1994年2月
稼働率	83.4% (21/5末) ⇒ 92.6% (21/11末) ⇒ 98.7% (22/5末見込み)



- 都心部からのアクセスが良好で、総合的に高い設備水準の大型ビルでありながら、中心部のビルと比較し、相対的に割安感があることをマーケットに訴求し、約半年間で、約2,000坪の埋め戻しに成功。
- 周囲の物件に対し、競争力をつけるため、エレベーターホール、水回り等の共用部美装を実施。
- 2021年7月時点の2021年11月末予想稼働率は81.2%。これに対し、2021年11月末の稼働率は92.6%の実績。その後も埋め戻しは進み、2022年5月末の稼働率は98.6%を見込む。

<After>



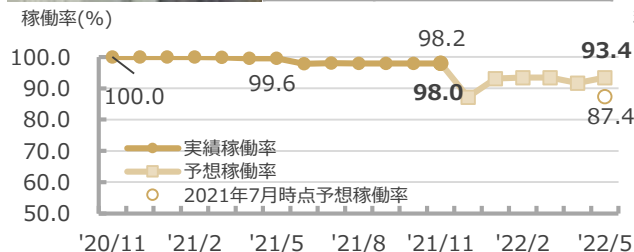
【エレベーターホール改修】

<Before>



新宿マインズタワー (取得価格：66,900百万円)

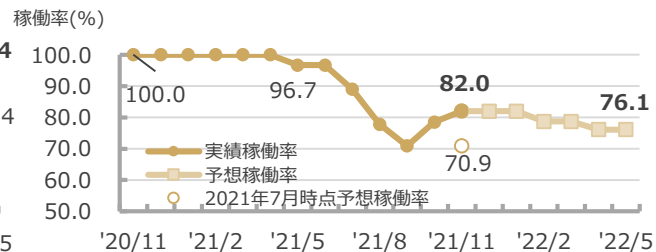
所在地	東京都渋谷区 代々木
階数	B3/34F
建築時期	1995年9月
稼働率	99.6% (21/5末) ⇒ 98.0% (21/11末) ⇒ 93.4% (22/5末見込み)



- 連続階を含む複数フロアでの募集であることから、集約、拡張、縮小等様々な面積ニーズに対応できることをPR、併せて新宿駅直結の大規模ビルであることの希少性を改めて市場に訴求することで、数フロアの埋め戻しに成功。
- 2021年7月時点の2022年5月末予想稼働率は87.4%。これに対し、2022年1月時点の2022年5月末の稼働率は92.8%と進捗。募集区画約2,050坪に対し、約1,000坪のリーシングに成功。
- 仲介会社との細やかなやり取りを継続、タイムリーなマーケット状況の把握に努め、その時々状況に見合った賃料単価・FR期間設定を行なうことで、2022年11月末は満室稼働を目指す。今期も継続してリーシング強化物件に。

Daikwa赤坂ビル (取得価格：9,200百万円)

所在地	東京都港区 赤坂
階数	B2/7F
建築時期	1990年9月
稼働率	96.7% (21/5末) ⇒ 82.0% (21/11末) ⇒ 76.1% (22/5末見込み)



- 多様な区画、面積での募集ということを生かし、集約、拡張、縮小等、様々な面積ニーズに対応できる物件であることをPR。3駅4路線利用可能なアクセスの良さをマーケットに訴求し、移転ニーズを見込む。
- 2021年7月時点の2021年11月末予想稼働率は70.9%。これに対し、セットアップオフィスでの誘致に成功するなど、2021年11月末の稼働率は82.0%の実績。その後、別区画(約160坪)の解約到来により、再度、稼働率が低下することが見込まれている為、今期も継続してリーシング強化物件に。

<1F セットアップオフィス>



【エントランス】



【会議室】



2022年5月期リーシング強化物件

Da i wa SHIBUYA EDGE

(取得価格：5,900百万円)

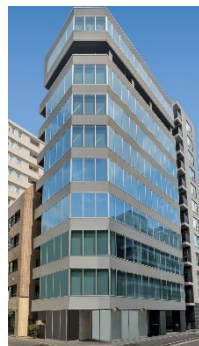


- 都内最大級のターミナル駅である、JR「渋谷」駅より徒歩8分に位置。
- 周辺には、大型商業施設が密集する様々な用途のビルが存するエリアで、放送・大手IT企業が近くにあることから、放送関係業者やIT・ゲーム関連等の業者が多く集積している。

所在地	東京都渋谷区宇田川町
地積	527.65m ²
構造	RC
階数	B1/9F
用途	事務所・店舗・駐車場
延床面積	3,022.33m ²
稼働率	73.9% (2021年11月末時点)
建築時期	2006年8月

神田橋PR-EX

(取得価格：1,970百万円)



- 東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線、都営地下鉄三田線「大手町」駅より徒歩5分、都営地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩6分に位置。
- 「大手町」エリアの北側に隣接し、各都心主要中心部への交通アクセスに優れる地域。相対的に割安な賃料水準を維持しながらも、中心業務集積地への近接性を備えており、業種を問わず様々なテナント需要を見込む。

所在地	東京都千代田区神田錦町
地積	190.17 m ²
構造	S
階数	B1/10F
用途	事務所・共同住宅・店舗
延床面積	1,341.05m ²
稼働率	100% (2021年9月取得時) ⇒ 79.2% (2021年11月末時点)
建築時期	2009年8月

Section 3

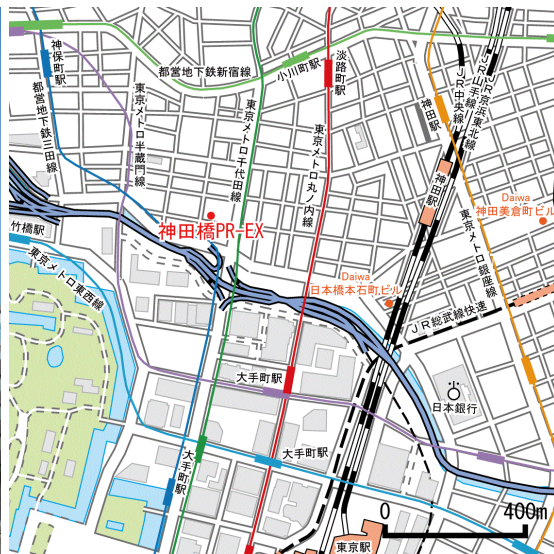
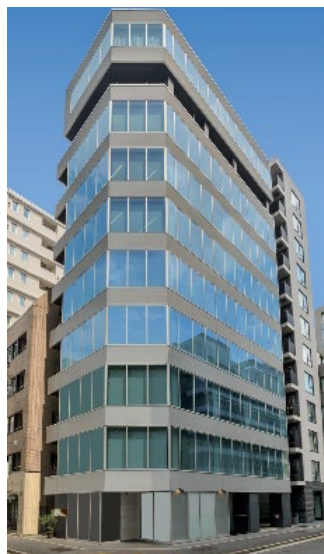
外部成長





2021年11月期新規取得物件

神田橋PR-EX 取得価格：1,970百万円、取得日：2021年9月29日



交通アクセス

- 本物件は東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線、都営地下鉄三田線「大手町」駅より徒歩 5 分、都営地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩 6 分、東京メトロ東西線「竹橋」駅より徒歩 6 分、JR 山手線、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩 9 分であり、交通利便性に優れています。
- 本物件が所在する「神田神保町・神田小川町」エリアは、大企業や金融機関等の本社機能が集積する「大手町」エリアの北側に隣接し、各都心主要中心部への交通アクセスに優れた地域であることから、相対的に割安な賃料水準を維持しながらも、中心業務集積地への近接性を備えており、業種を問わず様々なテナント需要が見込まれます。

物件概要

- 本物件は、地下 1 階地上 10 階、延床面積 1,341.05 m²、1 フloor 約 38 坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高 2,700mm に加え OA フloor や個別空調等の設備を備えており、近時の新築ビルにみられる設備水準となっています。また、貸室形状は、柱が貸室の外縁部に所在することから、レイアウトの自由度・利用効率が高く、様々な業種のオフィスニーズを満たすことが可能です。
- 本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

所在地 駅距離	東京都千代田区神田錦町 「大手町」駅より徒歩5分		鑑定価格 ^(注1)	2,050百万円	
建築時期/築年数	2009年8月/12.4年*		土地面積	190.17m ²	
構造/階数	S/B1/10F		建物面積	1,341.05m ²	
稼働率	100.0% (取得日時点)		テナント数	11 (取得日時点)	
取得時 ^(注2)	NOI利回り	稼働率	中期 ^(注3)	NOI利回り	稼働率
	3.5%	100.0%		3.9%	96.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 ^(注4)	0.6%	
	3.7%	96.0%			

(注1) 2021年8月31日時点。
 (注2) 取得日の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率(100.0%)における年間の想定収支額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
 (注3) 取得後、巡航稼働率時(前提稼働率96.0%)において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
 (注4) 物件取得時に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6ヶ月分)を合計した額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
 (*) 2022年1月20日時点



2022年5月期における資産入替について

相互売買によりポートフォリオの築年数の若返りを図り、好立地の新築物件の取得機会を獲得

【譲渡】 Daiwa南青山ビル

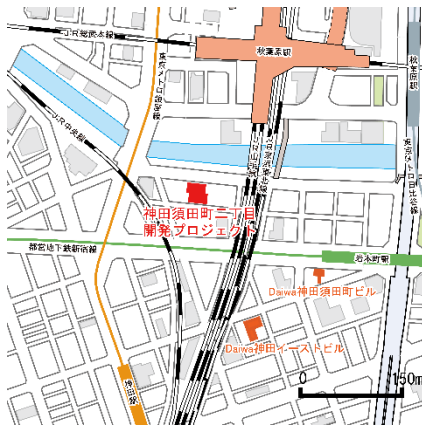
譲渡日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都港区南青山/ 東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩5分
譲渡価格/帳簿価格	4,990百万円 / 4,376百万円 (2021年11月期末)
鑑定価格	4,740百万円 (2021年11月期末)
譲渡益	約542百万円 (見込み) (注1)
土地面積/延床面積	963.12㎡ / 4,379.34㎡
階数・構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
竣工時期	1990年9月築 (築31年)
譲渡価格ベースNOI利回り	4.3% (注2)

【譲渡】 Daiwa麹町4丁目ビル

譲渡日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区麹町/ 東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩2分
譲渡価格/帳簿価格	3,200百万円 / 2,808百万円 (2021年11月期末)
鑑定価格	2,920百万円 (2021年11月期末)
譲渡益	約363百万円 (見込み) (注1)
土地面積/延床面積	608.42㎡ / 3,942.61㎡
階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
竣工時期	1987年10月築 (築34年)
譲渡価格ベースNOI利回り	3.9% (注2)



【取得】 神田須田町二丁目開発用地



土地取得日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区神田須田町/ JR山手線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩4分、JR山手線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩5分
建物完成後の想定取得価格	15,286百万円 (予定)
土地価格	10,600百万円
主要建築関連工事費	4,686百万円 (予定)
土地面積/建物完成後の延床面積	1,346.71㎡ / 11,423.00㎡ (予定)
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根12階建 (予定)
竣工時期	2024年3月 (予定)
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.0%

入替の目的・効果

- **駅近立地の獲得**：都内有数のターミナル駅「秋葉原」駅より徒歩5分に位置する希少立地の獲得
- **築年数の若返り**：築30年超の物件のリーシング等における競争力の低下、中長期的な修繕・更新費の発生、将来の建替えのリスクを払拭し、築年数の若返りを実現
- **譲渡物件を鑑定評価額の1.07倍で譲渡**：譲渡益約9億円のうち、約3億円を33期に配当、約6億円を内部留保予定、トータルの内部留保額は約23億円 (33期末見込み) に拡大

(注1) 譲渡益は、譲渡時に係る諸費用を考慮した2022年1月20日時点での見込み金額であり、実際の数値とは異なる場合があります。

(注2) 2021年11月期 (第32期) における年換算NOIを譲渡価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。




開発案件への取組み及び進捗について

神田須田町二丁目開発プロジェクト・開発取組みのポイント

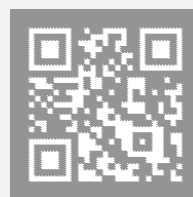
- 本事業は本投資法人における**開発プロジェクト第2弾**:不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するもの
- 資産運用会社内に専門知識を有する**不動産開発チームを内製化**
- プロジェクト・マネジメント業務を株式会社サンケイビルに委託**：開発に関するリスク（開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等）の低減
- 設計監理契約及び工事請負契約を大成建設株式会社と締結**：完工リスクの低減
- 資産運用会社のリーシング経験、テナント・ネットワークを活かし、**建物竣工後、早期のリースアップを目指す**
- 2022/7(2022年11月期(第34期))：新築建物着工、2024/3(2024年5月期(第37期))：新築建物竣工**
- 竣工後の**巡航期NOI利回りは、4.0%**を想定

日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト・開発進捗

第30期 2020年11月期	第32期 2021年11月期	第33期 2022年5月期	第34期 2022年11月期
2020/10契約 2020/11決済	2021/6 新築建物着工	2021/12 PM契約締結 物件パンフレット、物 HP完成	2022/11(予定) 新築建物竣工
売買契約締結・決済 PJM/設計/工事請負 契約締結			 予想完成図

◆ 2021年12月 リーシングスタート

Daiwa日本橋馬喰町ビル^(注) 物件パンフレット・物件HP 完成



物件HPはこちら

物件
パンフレット完成



<https://daiwa-nb.jp/>

(注) 日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトの正式名称を Daiwa日本橋馬喰町ビルに決定致しました。



ポートフォリオの質向上に向けた取組み

ポートフォリオの質向上に向けた取組み

第25期
2018年5月期

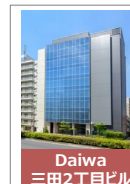
第26期
2018年11月期

第27期
2019年5月期

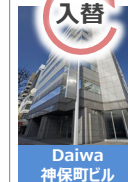
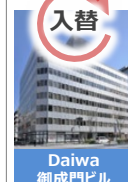
第28期
2019年11月期

第29期
2020年5月期

取得



譲渡



※一部持分の売却
売却益の活用

自己投資口取得
借入金返済

コーポレート
アクション

第30期
2020年11月期

第31期
2021年5月期

第32期
2021年11月期

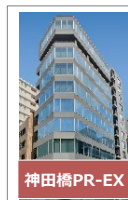
第33期
2022年5月期

第25期～第33期 合計

日本橋 馬喰町一丁目 開発用地



築古物件を 譲渡



神田須田町 二丁目 開発用地



取得価格合計
13物件
102,047百万円

譲渡価格合計
9物件
106,105百万円

自己投資口取得
2回
6,458百万円

売却益の活用

自己投資口取得
借入金返済

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



取得・売却方針、物件取得の検討状況

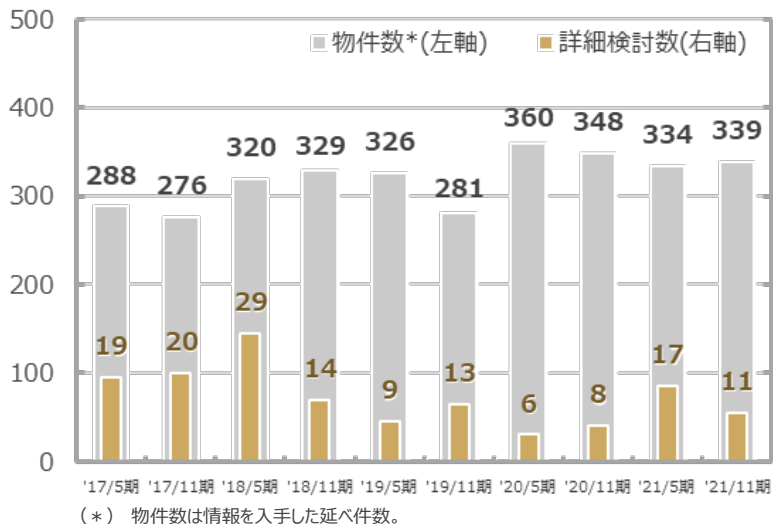
取得方針・売却方針

- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資
- 立地(駅距離、駅力、集客性、周辺環境)やビルスペック等に対する実需の観点から物件を厳選
- 既存ポートフォリオの成長性・収益性が向上する物件を取得
- 築年数25年以内を目処に投資
- 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は入替を検討

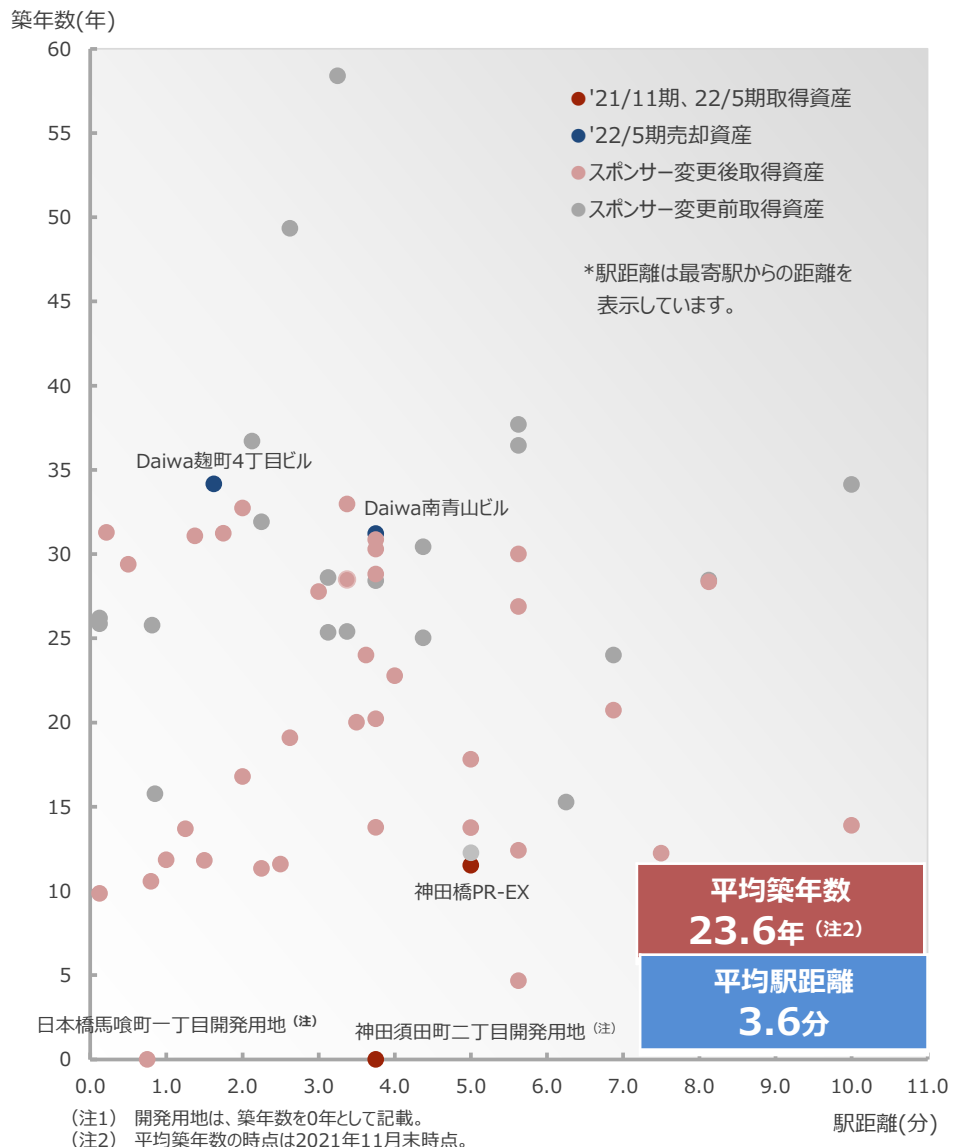
非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

物件取得の検討件数



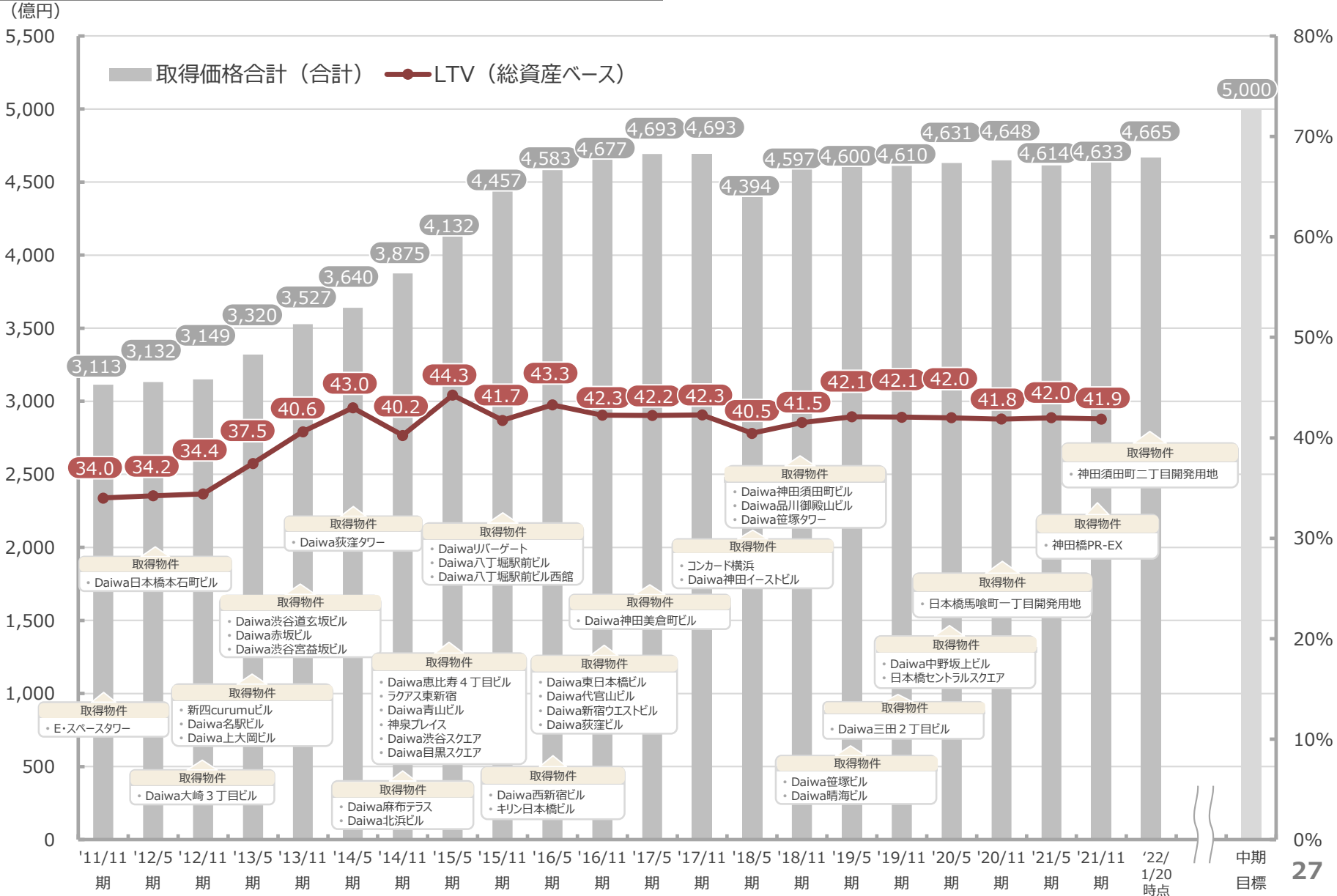
保有物件の分布図





資産規模の推移と取得実績

中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す



Section 4

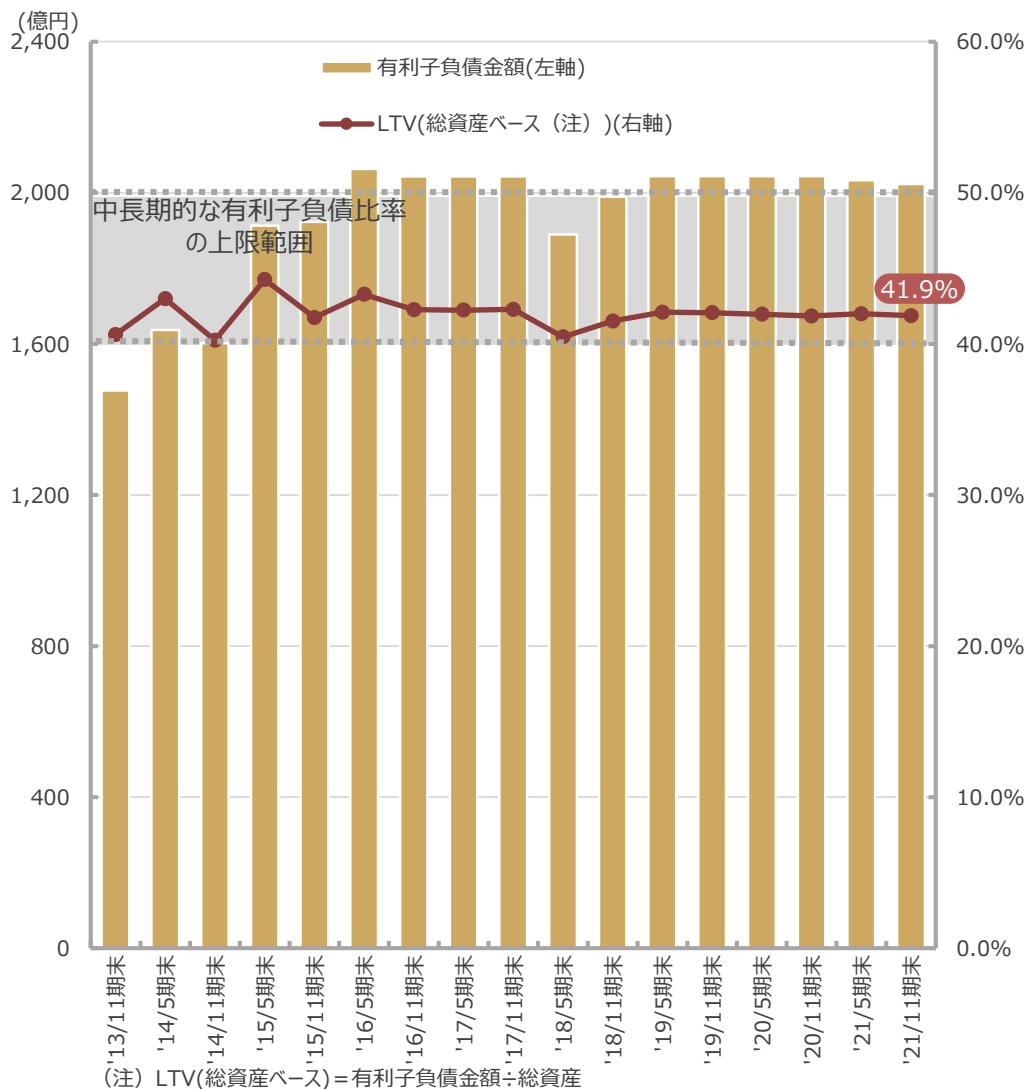
財務戰略





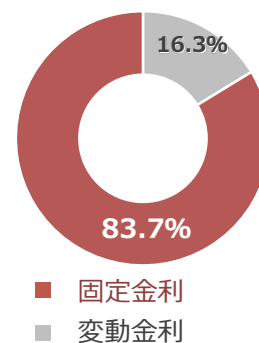
有利子負債の状況(1)

有利子負債比率(LTV)の推移

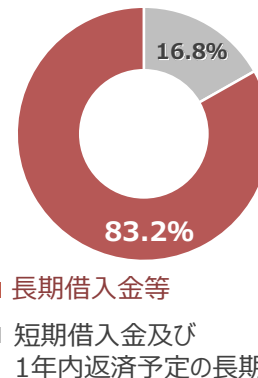


有利子負債の状況(2021年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



長短比率



格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: **安定的**
(2021年2月22日付与)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

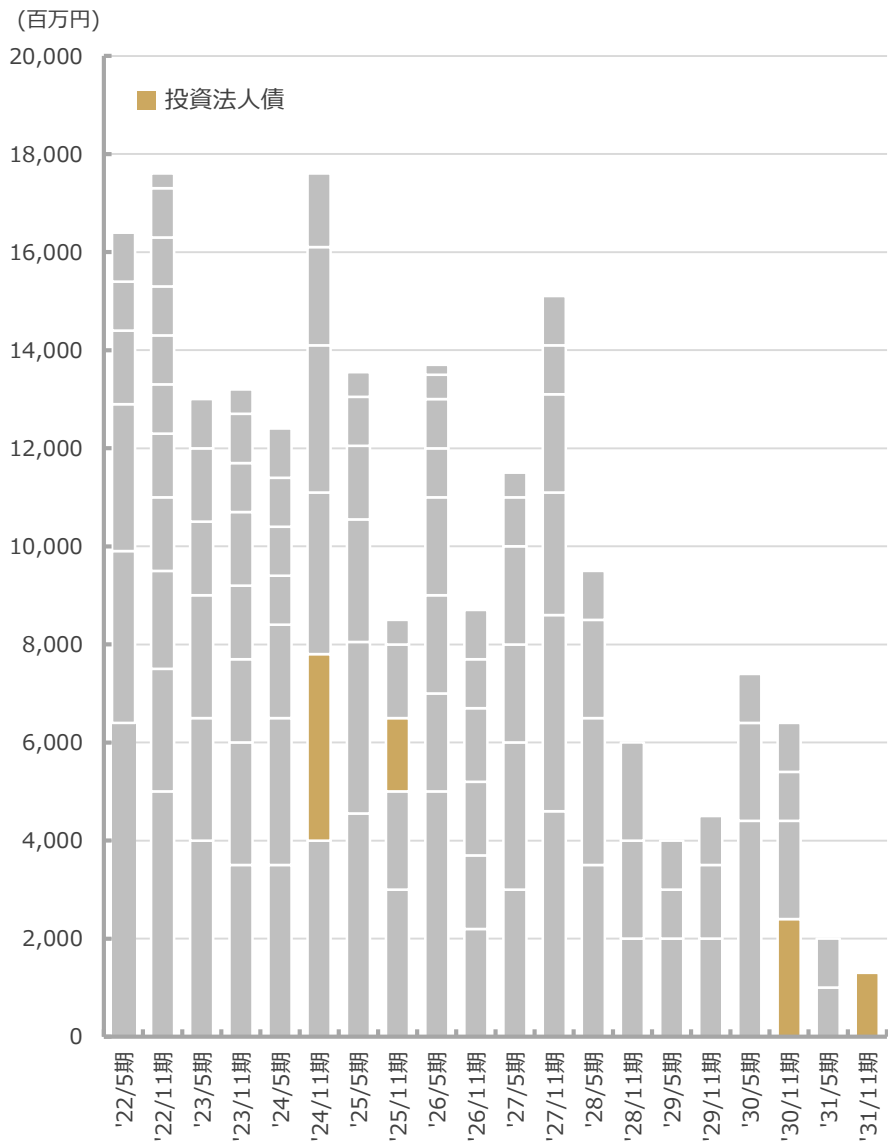
AA-

発行体格付
格付の方向性: **安定的**
(2021年9月17日付与)

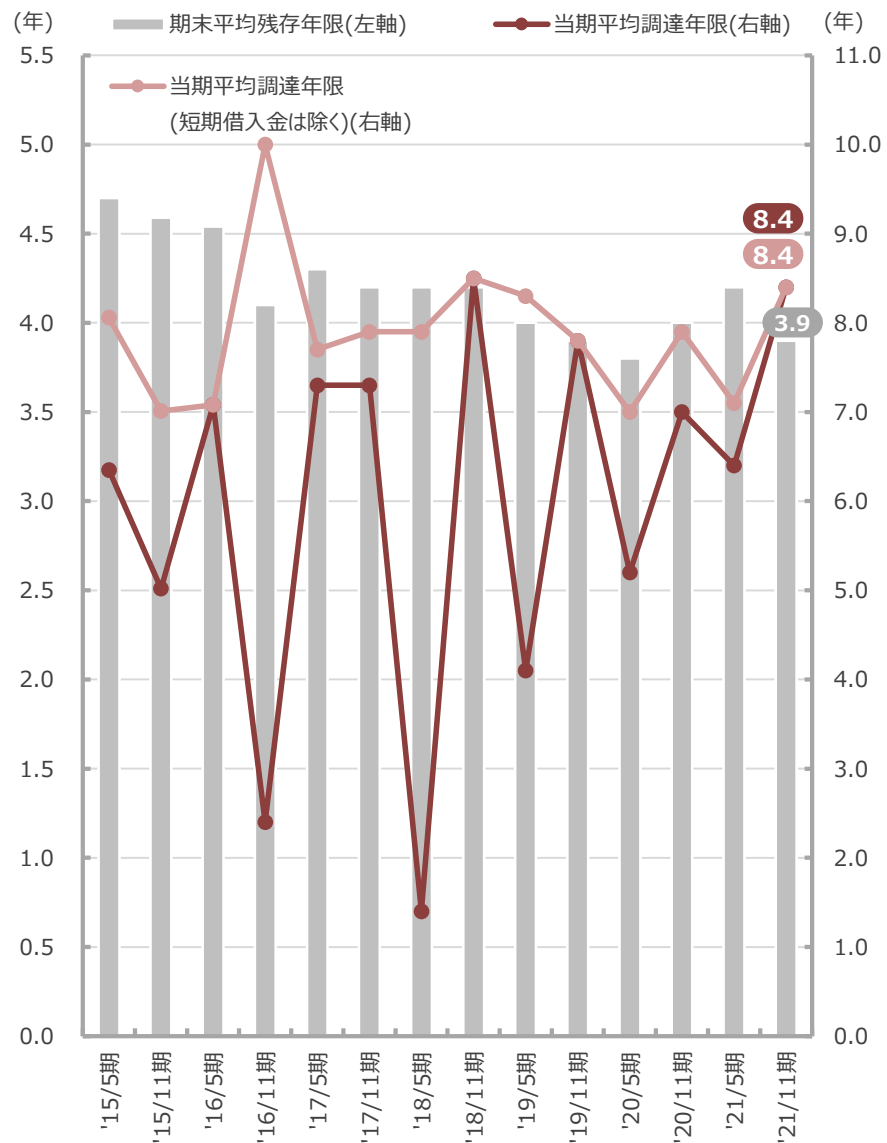


有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



有利子負債の調達年限と残存年限の推移





有利子負債の状況(3)

2021年11月期末

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	39,400	-	20.4%
三井住友信託銀行	23,500	-	12.2%
日本政策投資銀行	21,750	-	11.2%
三菱UFJ銀行	19,500	-1,000	10.1%
みずほ銀行	19,400	-	10.0%
新生銀行	14,000	-	7.2%
りそな銀行	12,500	-	6.5%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.9%
福岡銀行	6,500	-	3.4%
関西みらい銀行	5,000	-	2.6%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.6%
七十七銀行	3,000	-	1.6%
農林中央金庫	3,000	-	1.6%
群馬銀行	2,500	-	1.3%
武蔵野銀行	2,000	-	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	-	1.0%

借入先	残高	前期比	残高割合
山口銀行	2,000	-	1.0%
日本生命保険	1,300	-	0.7%
百五銀行	1,000	-	0.5%
山梨中央銀行	1,000	-	0.5%
もみじ銀行	1,000	-	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.2%
富国生命保険	200	-	0.1%
借入金合計	193,350	-1,000	100.0%

回号	残高	前期比	年限
第4回無担保投資法人債	2,100	-	10年
第5回無担保投資法人債	1,700	-	5年
第6回無担保投資法人債	1,300	-	12年
第7回無担保投資法人債 (大和証券オフィスESG シリーズボンドI)	1,500	-	5年
第8回無担保投資法人債 (大和証券オフィスESG シリーズボンドII)	2,400	-	10年
投資法人債合計	9,000	-	-

グリーンボンド



2021年11月末における投資主の状況について

業態別の投資口保有割合

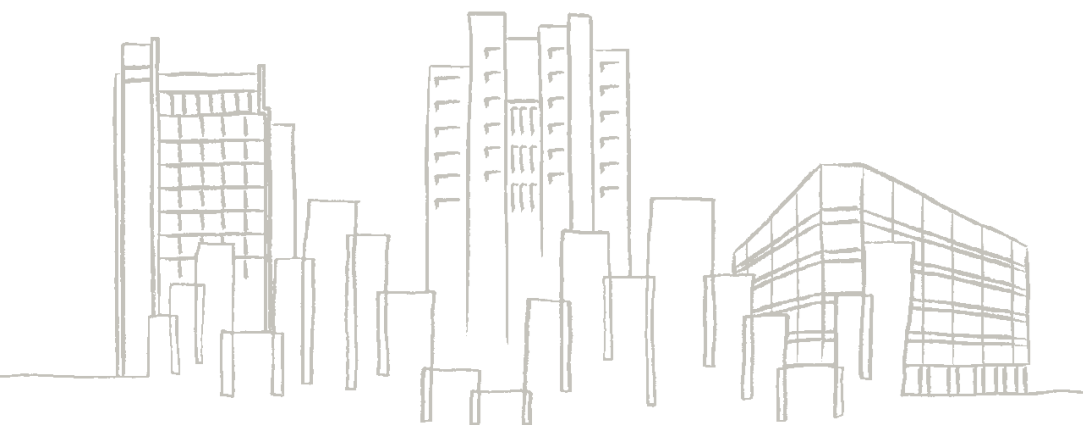
所有者区分	'21/5期末 投資口数	'21/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'21/11期末 割合 ^(注)
個人・その他	13,618	12,994	-624	2.66%
金融機関	148,266	151,031	+2,765	30.94%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	14,086	14,784	+698	3.03%
信託銀行	120,260	122,445	+2,185	25.09%
生命保険会社	306	995	+689	0.20%
損害保険会社	50	50	0	0.01%
その他金融	13,564	12,757	-807	2.61%
その他国内法人	200,346	200,285	-61	41.03%
外国人	110,543	104,466	-6,077	21.40%
証券会社	15,315	19,312	+3,997	3.96%
合計	488,088	488,088	-	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'21/5期末 所有口数	'21/11期末 所有口数	前期比 増減数	'21/11期末 割合 ^(注)
1	株式会社大和 インベストメント・マネジメント	128,905	128,905	-	26.41%
2	株式会社大和証券グループ本社	67,321	67,321	-	13.79%
3	日本スタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	53,503	52,610	-893	10.78%
4	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	39,011	39,905	+894	8.18%
5	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	0	17,859	+17,859	3.66%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,391	14,279	+888	2.93%
7	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	10,385	10,735	+350	2.20%
8	SMBC日興証券株式会社	4,017	7,373	+3,356	1.51%
9	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	6,914	6,496	-418	1.33%
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	4,523	4,705	+182	0.96%
	合計	327,970	350,188	+22,218	71.75%

(注) 小数第3位を四捨五入。



Section 5

ESGの取組み





ESGの取組み 環境 (Environment)

環境認証取得/外部評価参加

2021年12月末時点の環境認証取得物件は計31物件、環境認証取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**61.3%**

<取得済の環境認証一覧>

CASBEE認証	DBJ認証	BELS認証	LEED認証
29	2	2	1
Sランク 3 Aランク 22 B+ランク 4	★★★★★ 1 ★★★ 1	★★ 1 ★ 1	GOLD 1

<GRESB2021評価結果>

- ・10年連続で「Green Star」を取得
- ・総合評価は「4スター」（前年2スター）評価を取得
- ・開示評価は最上位の「A」評価を取得



<TCFD提言への賛同>

- ・資産運用会社は気候関連財務情報開示の重要性を認識し、**2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同を表明**
- ・国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加
- ・今後に向けて、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の取り込みに関する議論を開始。次回決算発表時に、定性的な分析結果を開示予定



環境パフォーマンス目標/実績

ポートフォリオ全体のエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の削減目標及び実績推移は以下の通り

<各項目における削減目標及び実績>

項目	削減目標 (中長期目標)	単位	実績		
			2019年度 【基準年度】	2020年度	増減率
エネルギー	原単位で 基準年度比5%削減	消費量(MWh)	114,466	107,902	-5.73%
		消費原単位(MWh/m ²)	0.196	0.181	-7.65%
CO2	原単位で 基準年度比5%削減	排出量(t-CO2)	50,040	44,675	-10.72%
		排出原単位(t-CO2/m ²)	0.085	0.075	-11.77%
水	現状維持	消費量(m ³)	431,914	313,046	-27.52%
		消費原単位(m ³ /m ²)	0.739	0.525	-28.96%
廃棄物	-	排出量(t)	4,878	3,991	-
		リサイクル量(t)	2,868	2,401	-
		リサイクル率(%)	58.80	60.16	-

※1 削減目標（中長期目標）：保有物件全体において以下の目標数値を設定
【エネルギー・CO2】5年間（2019年度【基準年度】～2024年度）で原単位で基準年度比5%削減
【水】5年間（2019年度【基準年度】～2024年度）で現状維持

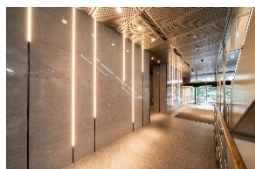
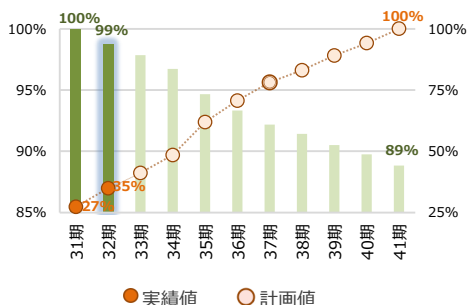
※2 集計方法：原単位は、各年度の各消費量・排出量を原単位分母（各ビル保有期間に応じた延床面積（m²）の合計）で除して計算。リサイクル率は、各年度の消費量をリサイクル量で除して計算

※3 CO2排出量は、Scope1（都市ガス）、Scope2（電力、熱（蒸気・冷水・温水））の排出量を記載（テナント専用部における、テナントの活動によるエネルギー消費に由来するCO2排出量を含んだ数値）

取組み事例

<LED照明等の導入及び改修>

保有不動産の専用部・共用部等にLED照明等を順次導入しており、第41期末までにLED化率100%を目指す（31期～41期までの想定削減効果：電力削減約11%、CO2削減5,000t相当）



各階共用部改修に伴うLED導入 (Daiwa笹塚タワー)

<高効率熱源機器導入、空調設備改修> <節水機器導入及び改修>

熱源設備・空調設備等の更新時に併せて、エネルギー効率に優れた高効率熱源機器導入や省エネ性能の高い空調設備の改修を実施



個別空調への更新工事実施 (Daiwa銀座ビル)

電気使用量(注)
約9%削減

節水性能の高い衛生機器への更新、ビル内の雑用水用途に雨水・中水を利用する等、節水改修を実施



洗面器具の改修工事実施 (Daiwa月島ビル)

水消費量(注)
約36%削減

<グリーンボンド発行>

ESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供に社会的意義があると考え、2020年9月に本投資法人初となるグリーンボンド(39億円)を発行



物件取得に要した借入返済に活用 (Daiwa晴海ビル)

(注)機器交換に伴う年間想定削減効果



ESGの取り組み 社会 (Social)

テナント満足度向上/地域コミュニティへの取り組み

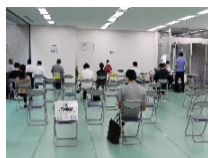
<新型コロナウイルス感染症対策>

【新型コロナワクチン接種会場の提供】

新型コロナワクチン接種の普及への貢献と入居テナント企業へのサポートとして、Daiwaリバーゲートの専有部、Daiwa銀座アネックスのスペースの一部を新型コロナワクチンの職域接種会場として提供

【各種施策】

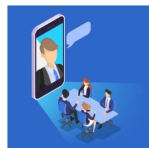
- ・消毒薬、空気清浄機の設置や管理、清掃会社による衛生対策を徹底
- ・物件見学にVR内覧を導入
- ・オンラインIRセミナーを通じた投資家への情報発信
- ・一部の物件にて、AI技術を活用した除菌清掃ロボット“Whiz”を導入



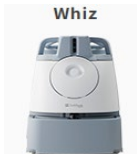
ワクチン接種会場の提供
(Daiwaリバーゲート)



VR内覧サービス導入
(上記QRコードからDaiwa
銀座ビルをご覧ください)



オンラインIRセミナー
を通じた情報発信



除菌清掃ロボット
Whizの導入

<シェアサイクル/カーシェア導入>

シェアサイクルやカーシェアの導入により、テナント従業員、居住者、及び地域住民等の社会生活上の利便性向上や環境負荷低減に貢献

<デジタルサイネージ設置>

保有物件のEVホール等の共用部にデジタルサイネージを設置。テナント等へのエネルギー削減啓発を目的として、エネルギー消費量を表示



カーシェアポート設置
(Eスペースタワー)



デジタルサイネージ設置
(Daiwa銀座ビル)

<テナント満足度調査実施>

2021年10月、事務所・店舗のテナントに対しアンケート調査を実施。本調査結果をPM会社等と共有し、物件の運営管理改善に活かすことで、テナント満足度向上を図る

<地域イベントへの貢献/エリア活性化>

街作りに関する各種協議会への参加や地域イベントへの貢献、保有ビルの公開空地活用、キッチンカーの誘致等を通じて、テナント従業員や地域住民の利便性向上・エリア活性化に貢献



交通功労者等表彰
(新宿メインタワー)



キッチンカーの誘致
(Daiwa中野坂上ビル)

従業員への取り組み

<各制度の充実>

【育児関連】

- ・育児休職
- ・育児サポート休暇 (取得率100%)
- ・短時間勤務制度/保育費用補助

【介護関連】

- ・介護休職/介護休暇

【その他】

- ・フレックスタイム導入 (2021年5月～)
- ・テレワーク導入

<運用会社の女性比率>*2021年3月時点

全職員に対する女性比率: **30.7%**

管理職 (アシスタント・マネージャー以上)
に占める女性比率: **19.8%**

<一般事業主行動計画策定>

2021年10月、次世代育成支援対策推進法に基づき、働きやすい雇用環境整備を目的として、一般事業主行動計画を策定。子育て世帯の育児と仕事の両立等の対話の場を設ける取り組みを奨励



育休者フォローアップランチ会

<オフィス環境整備>

従業員が快適に仕事に臨めるようカフェテリアスペース設置、無料の自販機設置、Wi-Fi等の通信環境整備等、オフィス環境を整備

<従業員満足度調査実施>

2021年10月、外部機関を通じて、従業員に対し職場環境に関するアンケート調査を実施。本調査結果を今後の運営に活かすことで、従業員満足度の向上を図る

<ジーンズ・デイの実施>

大和証券グループ本社が取り組んでいる「ジーンズ・デイ」を週一度実施。軽装で出社し、併せて、チャリティーを目的として、募金活動 (第三金曜日) を実施



ジーンズ・デイの実施

防災への取り組み

<BCP対応策を策定>

災害等緊急事態に遭遇した場合において、テナント入居者や施設利用者ならびに従業員の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるようBCP対応策を策定

PM・BMと連携しながら定期的に防災訓練を行い、保有物件のうち設置可能な物件においては、AED、EV非常用品収納ボックス、防災備蓄品等を整備する等、防災対策を推進



防災備蓄品の設置



EV非常用品収納ボックス
(Daiwa麻布テラス)



ESGの取組み ガバナンス (Governance)

サステナビリティ推進室の新設

2021年6月に資産運用会社内に「**サステナビリティ推進室**」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

<主な活動状況>

- ・環境パフォーマンスデータ（エネルギー、CO2、水、廃棄物）の初開示
- ・本投資法人のHP全面リニューアルに伴い、サステナビリティへの取組みページの情報を拡充
- ・サステナビリティレポートの新規発行
- ・気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同表明及びTCFDコンソーシアム参加

サステナビリティレポート／投資法人Webサイト

2021年12月に投資法人Webサイトの全面リニューアルを行い、サステナビリティへの取組みページで、ESG情報の拡充を実施。また、本投資法人初の試みとして、ステークホルダーの皆様に対して、本投資法人及び資産運用会社のサステナビリティに向けた考え方や取組み等を積極的に情報開示するべく、サステナビリティレポートを新規発行。

（右記QRコードから、「サステナビリティレポート2021」をご覧くださいませ）



運用成果に連動した運用報酬

2018年11月期に運用の成果を重視し、運用報酬（Ⅰ・Ⅲ）に関して、分配可能額へのインセンティブを向上させる資産運用報酬体系に変更済

運用報酬Ⅰ（運用資産基準）	
報酬算出ベース	料率
運用資産評価総額（時価ベース）	0.05%

運用報酬Ⅲ（配当可能額基準）	
報酬算出ベース	料率
分配可能金額	3.5%

運用報酬Ⅴ（資産売却基準）	
報酬算出ベース	料率
対象資産の譲渡代金	0.5%

運用資産額に連動する報酬料率を引き下げ

分配可能額へのインセンティブ向上

第32期運用報酬比率（注）0.50%

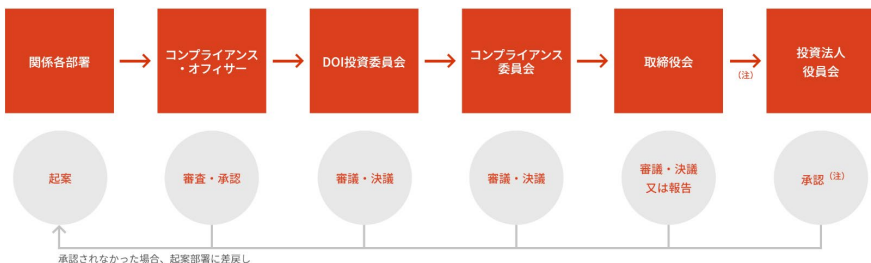
（注）年率、取得価格ベース

運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）	
報酬算出ベース	料率
賃貸収益	5.5%

運用報酬Ⅳ（資産取得基準）	
報酬算出ベース	料率
対象資産の取得価額	0.75%

投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方を定めている。意思決定フローについては以下の通り



（注） 信託法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければならない

スポンサーグループによるセイムポート出資

投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指す

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
(株)大和インベストメント・マネジメント	128,905口	26.41%
(株)大和証券グループ本社	67,321口	13.79%

大和証券グループ保有比率 40.2%

各ファンド間における利益相反の防止

資産運用会社において、運用する投資法人とその他ファンド等間で物件の取得機会の競争が生ずる場合、投資法人とその他ファンド等の投資対象が競合する用途の物件については、まず投資法人に取得検討の優先権を付与し、投資法人が当該優先権を行使しないと判断した場合に限り、その他ファンド等が取得検討可能とすることで、投資法人とその他ファンド等間の利益相反を防止



SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取組み

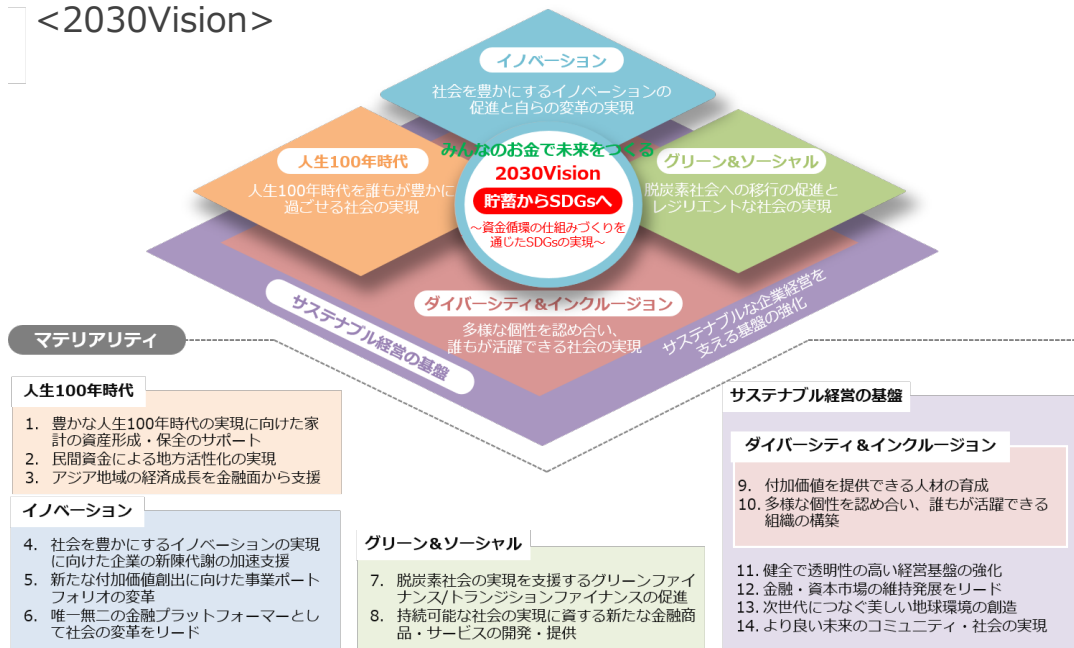
経営ビジョン「2030Vision」の策定

大和証券グループでは、2030年に目指す姿として、経営ビジョン「2030Vision」を策定し、「貯蓄からSDGsへ～資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現～」に向け、マテリアリティを設定。

また、その達成に向けた当初3年間の戦略を新中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定。



<2030Vision>



グループ各社における取組み①

欧州復興開発銀行が発行する気候レジリエンスボンドをアレンジ（大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド）

今回初となる欧州復興開発銀行の本邦機関投資家向けの気候レジリエンスボンド（債券）を主幹事証券会社としてアレンジ。同債券により調達した資金は、気候変動による影響を受けにくいインフラ整備、事業、農業の展開や、生態系保全プロジェクトなど、気候変動による影響からの回復力を構築するために実施される公的および民間プロジェクトに活用。

グループ各社における取組み②

脱炭素社会実現に資する投資機会の提供（大和アセットマネジメント株式会社）

2021年7月、脱炭素社会実現に貢献するソリューション企業に厳選投資を行う、「脱炭素テクノロジー株式ファンド」を設定。ファンドとしてカーボンゼロをめざし、個別銘柄のCO2排出量を算出するほか、信託報酬の一部を「認定NPO法人環境リレーションズ研究所」による植樹プロジェクトへ毎年寄付を実施予定。



Appendix



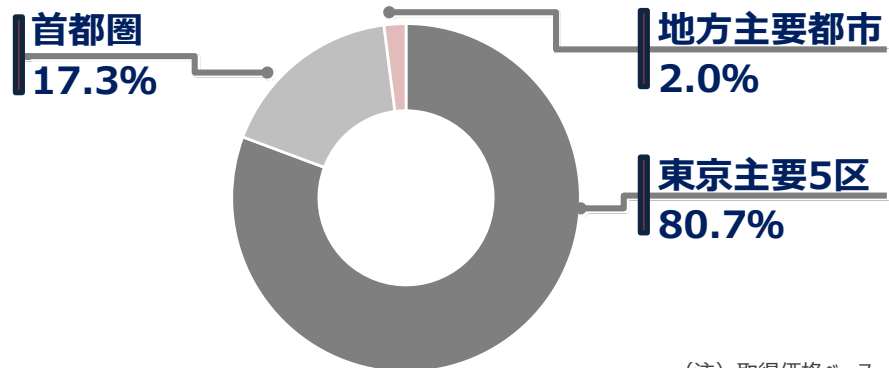


本投資法人の3つの特徴（2022年1月20日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



(注) 取得価格ベース。

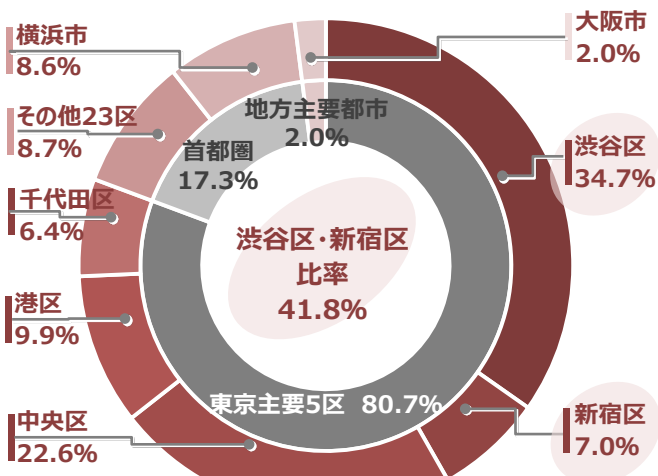
安定した分配金の成長

	2021年5月期 (第31期) 実績	2021年11月期 (第32期) 実績	2022年5月期 (第33期) 予想	2022年11月期 (第34期) 予想
1口当たり 分配金	14,000円	14,000円	14,000円	14,000円



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況

保有物件の地域別割合



(注1) 取得価格ベース。

(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。

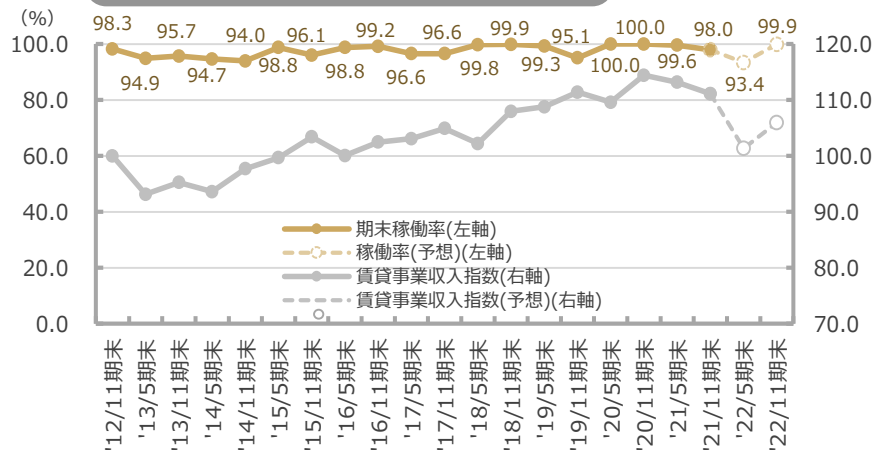
(2022年1月20日現在)

新宿マインズタワー



所在地	渋谷区代々木二丁目
取得価格	66,900百万円

新宿マインズタワーの稼働率推移

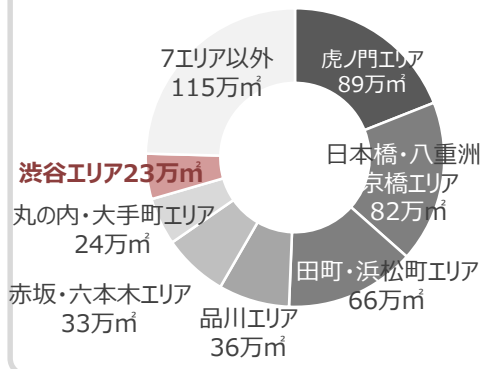


東京23区の大規模オフィスビルの供給量

2021年-2025年

2021-2025年合計

468万㎡



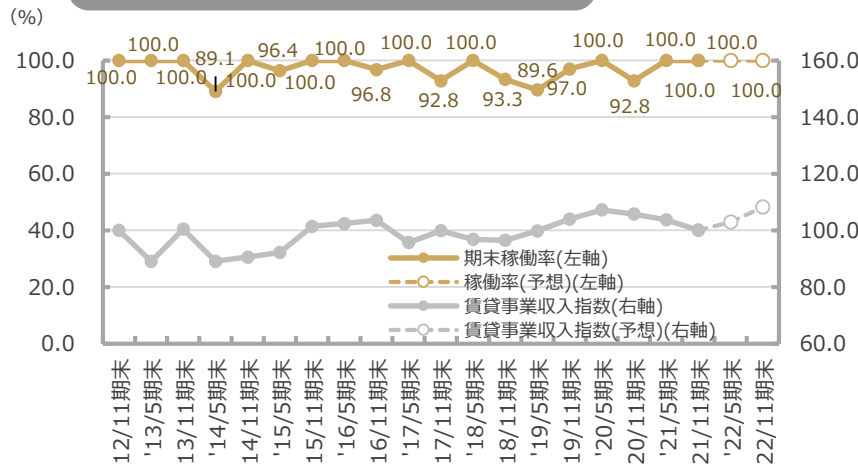
出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

E・スペースタワー



所在地	渋谷区円山町3番
取得価格	24,000百万円

E・スペースタワーの稼働率推移



(注) 賃貸事業収入指数は'12/11 = 100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。



2021年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2021年5月期)実績との比較表

	2021年5月期 実績		2021年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	32,847	6.8	30,915	6.4
現金及び預金	28,515		26,650	
信託現金及び信託預金	3,696		3,640	
その他の流動資産	636		624	
固定資産	451,408	93.2	452,314	93.6
有形固定資産	447,390	92.4	448,312	92.8
建物等(信託財産含む)	81,599		80,563	
土地(信託財産含む)	365,736		367,514	
その他の有形固定資産	53		234	
無形固定資産	2,711	0.6	2,708	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	6		2	
投資その他の資産	1,306	0.3	1,294	0.3
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,098		1,066	
その他の投資その他の資産	94		113	
繰延資産	54	0.0	49	0.0
投資法人債発行費	54		49	
資産合計	484,310	100.0	483,279	100.0

	2021年5月期 実績		2021年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	28,735	5.9	38,714	8.0
営業未払金	924		813	
短期借入金	2,400		2,400	
1年内返済予定の長期借入金	21,500		31,600	
未払金	634		619	
前受金	2,366		2,351	
その他の流動負債	910		929	
固定負債	202,052	41.7	190,928	39.5
投資法人債	9,000		9,000	
長期借入金	170,450		159,350	
預り敷金及び保証金	20,272		20,388	
信託預り敷金及び保証金	1,942		1,930	
その他の固定負債	387		259	
負債合計	230,787	47.7	229,642	47.5
出資総額(純額)	245,093		245,093	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 6,458		▲ 6,458	
剰余金	8,588		8,554	
評価・換算差額等	▲ 159		▲ 10	
純資産合計	253,522	52.3	253,637	52.5
負債純資産合計	484,310	100.0	483,279	100.0



2021年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2021年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2021年5月期 実績	2021年11月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	182日	183日	
営業収益(A)	15,054	13,882	▲ 1,172
内)不動産等売却益	1,026	-	▲ 1,026
営業費用(B)	6,917	6,531	▲ 385
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,638	3,337	▲ 300
内)減価償却費	1,816	1,808	▲ 8
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,573	8,736	+ 162
営業利益(A-B)	8,137	7,351	▲ 786
営業外費用	592	567	▲ 24
内)支払利息等	445	432	▲ 12
経常利益	7,550	6,784	▲ 766
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	▲ 14	▲ 15
当期純利益	7,549	6,799	▲ 750
発行済投資口数	488,088口	488,088口	-
1口当たり分配金 ^(注1)	14,000円	14,000円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(- 円)	(102円)	(+ 102円)

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2021年11月期 予想 ('21/7開示)	2021年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	13,851	13,882	+ 30
内)不動産等売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,543	6,531	▲ 12
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,357	3,337	▲ 19
内)減価償却費	1,806	1,808	+ 2
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,688	8,736	+ 47
営業利益(A-B)	7,308	7,351	+ 42
営業外費用	570	567	▲ 2
内)支払利息等	435	432	▲ 2
経常利益	6,737	6,784	+ 46
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	2	▲ 14	▲ 16
当期純利益	6,735	6,799	+ 63
発行済投資口数	488,088口	488,088口	-
1口当たり分配金 ^(注2)	14,000円	14,000円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(200円)	(102円)	(▲ 98円)

(注1) 2021年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(716百万円)をそれぞれ控除した金額を、期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

2021年11月期の1口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。

(注2) 2021年7月開示における2021年11月期の1口当たり分配金予想は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(97百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。44
取り崩し前の1口当たり分配金は13,800円です。



収益予想(2022年5月期及び2022年11月期)

2022年5月期・2022年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2021年11月期実績	2022年5月期予想	2022年11月期予想
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	13,882	14,440	13,818
内)不動産等売却益	-	906	-
営業費用(B)	6,531	6,463	6,607
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,337	3,267	3,432
内)減価償却費	1,808	1,785	1,791
貸貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,736	8,481	8,594
営業利益(A-B)	7,351	7,977	7,210
営業外費用	567	566	570
内)支払利息	432	427	425
経常利益	6,784	7,411	6,639
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	▲ 14	1	1
当期純利益	6,799	7,410	6,638
発行済投資口数	488,088口	488,088口	488,088口
1口当たり分配金 ^(注)	14,000円	14,000円	14,000円
(うち、内部留保取崩額) ^(注)	(102円)	(-円)	(400円)

(注) 2021年11月期の1口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。

2022年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(577百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

2022年11月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(195百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,600円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。



有利子負債一覽(1) (2021年11月30日現在)

借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限	
短期 借入金	三井住友銀行	1,400	変動	T+0.250%	21/5/31	22/5/31	
	新生銀行	1,000	変動	T+0.250%	21/5/31	22/5/31	
短期借入金 合計		2,400					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/3/25	22/2/28	
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31	
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31	
	三井住友銀行(*)	3,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30	
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30	
	三井住友銀行(*)	4,000	固定	0.585%	14/7/8	22/5/31	
	新生銀行	1,000	変動	L+0.325%	14/7/8	22/8/31	
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.378%	14/7/8	22/11/30	
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/1	22/5/31	
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/1	22/11/30	
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/3	22/5/31	
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30	
	りそな銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30	
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30	
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.710%	15/3/31	22/3/31	
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.634%	15/5/1	22/5/31	
	西日本シティ銀行	2,000	変動	L+0.250%	15/8/31	22/8/31	
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.281%	15/8/31	22/8/31	
	日本生命保険(*)	1,000	固定	0.281%	15/9/11	22/8/31	
	群馬銀行(*)	1,000	固定	0.443%	15/11/30	22/2/28	
	日本生命保険(*)	300	固定	0.281%	15/11/30	22/8/31	
	太陽生命保険	300	固定	0.541%	15/11/30	22/11/30	
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.303%	17/11/30	22/11/30	
	1年内返済予定の長期借入金 合計		31,600				
	長 期 借 入 金	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.458%	14/12/1	23/5/31
		新生銀行	1,000	変動	L+0.350%	14/12/1	23/5/31
		三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.458%	14/12/3	23/5/31
りそな銀行(*)		2,500	固定	0.365%	15/2/27	23/2/28	
新生銀行		1,500	変動	L+0.325%	15/3/31	23/5/31	
福岡銀行(*)		1,500	固定	0.408%	15/5/1	23/5/31	
三井住友信託銀行(*)		1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30	
みずほ銀行(*)		1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30	
新生銀行		1,500	変動	L+0.325%	15/5/1	23/11/30	
りそな銀行(*)		1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30	
三井住友銀行(*)		3,000	固定	0.441%	15/5/1	24/5/31	
みずほ銀行(*)		2,000	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30	
三菱UFJ銀行(*)		500	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30	
三井住友銀行(*)		500	固定	0.440%	15/8/31	24/8/30	
三井住友信託銀行(*)		1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29	
三菱UFJ銀行(*)		1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29	
三井住友銀行(*)		1,000	固定	0.440%	15/9/11	24/8/30	
三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28		

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
長 期 借 入 金	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.303%	16/3/29	23/2/28
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	りそな銀行(*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	みずほ信託銀行(*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	新生銀行(*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	西日本シティ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	三菱UFJ銀行(*)	2,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三井住友信託銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/26	24/11/29
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/31	24/11/29
	富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29
	山口銀行	1,500	固定	0.450%	16/8/31	26/8/31
	日本政策投資銀行	1,700	固定	0.387%	17/5/10	23/11/30
	日本政策投資銀行	3,500	固定	0.437%	17/5/22	24/5/31
	日本政策投資銀行	3,000	固定	0.477%	17/5/22	24/11/29
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	みずほ信託銀行(*)	1,500	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	三井住友信託銀行(*)	3,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.457%	17/8/31	25/5/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30
	山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29
	三井住友信託銀行(*)	5,000	固定	0.436%	18/2/28	26/2/27
	群馬銀行(*)	500	固定	0.335%	18/5/31	25/5/30
	武蔵野銀行(*)	500	固定	0.457%	18/5/31	26/5/29
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.313%	18/7/31	23/7/31
	関西みらい銀行(*)	1,500	固定	0.376%	18/8/31	25/8/31
	福岡銀行	2,000	変動	T+0.350%	18/8/31	27/8/31
日本政策投資銀行	1,000	固定	0.679%	18/8/31	27/8/31	
三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.472%	18/10/30	26/10/30	
みずほ信託銀行	4,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29	
三井住友銀行	3,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29	
三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29	
みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29	
群馬銀行	1,000	変動	T+0.225%	19/3/29	26/3/31	
福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31	
三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31	
農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29	
百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29	
武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31	

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

* 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載



有利子負債一覽(2) (2021年11月30日現在)

借入金

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長期借入金	山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31
	関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.320%	19/8/30	26/8/31
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.472%	19/9/30	29/9/28
	三井住友信託銀行(*)	1,300	固定	0.208%	19/11/29	24/11/29
	三井住友信託銀行(*)	1,200	固定	0.322%	19/11/29	26/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.450%	19/11/29	28/11/30
	三井住友信託銀行(*)	1,500	固定	0.209%	20/2/28	25/2/28
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.319%	20/2/28	27/2/26
	農林中央金庫	1,000	固定	0.350%	20/2/28	28/2/29
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.416%	20/2/28	29/2/28
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.211%	20/5/29	25/5/30
	三井住友信託銀行(*)	3,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三菱UFJ銀行(*)	2,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三井住友銀行(*)	1,600	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	関西みらい銀行(*)	2,000	固定	0.487%	20/8/31	30/8/30
	武蔵野銀行(*)	1,000	固定	0.487%	20/8/31	30/8/30
	みずほ信託銀行(*)	3,000	固定	0.297%	20/11/30	27/5/31
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.350%	20/11/30	28/11/30
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.416%	21/2/26	29/2/28
	もみじ銀行(*)	1,000	固定	0.546%	21/2/26	31/2/28
	みずほ銀行(*)	1,900	固定	0.146%	21/3/31	24/3/29
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.279%	21/3/31	26/3/31
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.356%	21/3/31	27/3/31
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31
	三井住友銀行(*)	2,400	固定	0.481%	21/3/31	30/3/29
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.481%	21/3/31	30/3/29
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.552%	21/5/31	31/5/30
	新生銀行(*)	1,000	固定	0.483%	21/8/31	30/8/30
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	21/11/30	29/11/30
日本政策投資銀行	1,000	固定	0.470%	21/11/30	29/11/30	
三井住友銀行	2,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31	
三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31	
長期借入金 合計		159,350				
借入金 合計		193,350				

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

* 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載

投資法人債

回号	残高	金利	利率	発行日	償還期限
	(百万円)	種別			
第4回無担保投資法人債	2,100	固定	1.000%	14/9/12	24/9/12
第5回無担保投資法人債	1,700	固定	0.220%	19/9/12	24/9/12
第6回無担保投資法人債	1,300	固定	0.660%	19/9/12	31/9/12
第7回無担保投資法人債	1,500	固定	0.310%	20/9/11	25/9/11
第8回無担保投資法人債	2,400	固定	0.600%	20/9/11	30/9/11
投資法人債 合計	9,000				



テナント分析

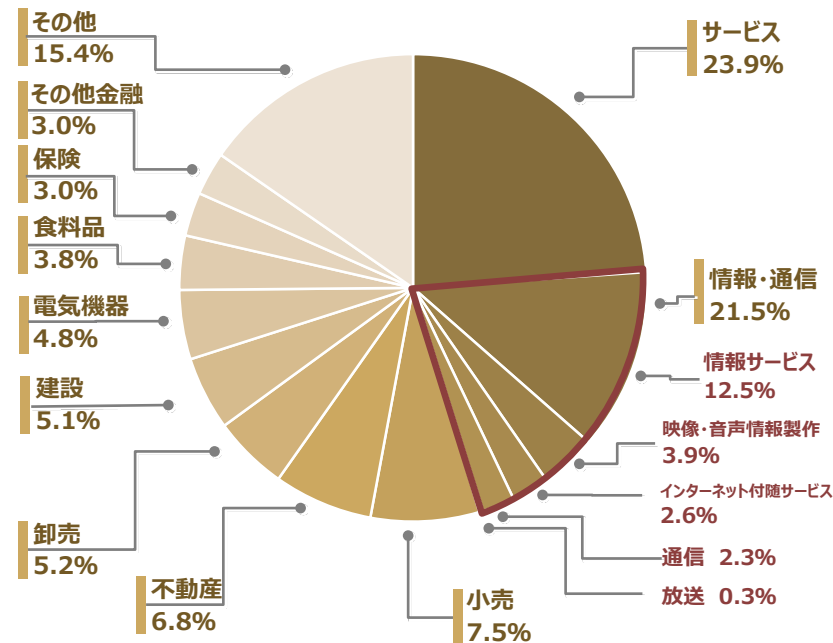
主要テナントの上位10位一覧

テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積 に占める割合 (注2)
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	7,135.30	2.0%
非開示 ^(注1)	Daiwa北浜ビル	6,189.96	1.7%
東京海上日動あんしん生命保険株式会社	Daiwa荻窪タワー	6,058.41	1.7%
パルシステム生活協同組合連合会	ラクアス東新宿	5,985.08	1.6%
非開示 ^(注1)	大和茅場町ビル	5,899.11	1.6%
麒麟麦酒株式会社	キリン日本橋ビル	5,630.17	1.5%
株式会社アイネス	Daiwa晴海ビル	4,770.20	1.3%
三菱UFJニコス株式会社	Daiwa北浜ビル	4,515.35	1.2%
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	4,226.34	1.1%
WeWork Japan合同会社	Daiwa晴海ビル	3,845.14	1.0%
合計		54,255.06	15.3%

(注1) 当該テナント名を開示することについて承諾が得られていないため記載せず。

(注2) 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て。

全テナント^(注1)の業種分布^(注2)



(注1) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成。

(注2) 情報・通信業種内での分類は、総務省日本標準産業分類に準じ本投資法人が分類・作成。

(注3) 割合は小数第2位を四捨五入。

(2021年11月30日現在)



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'21/5期末対比		帳簿価格	'21/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'21/5期末	'21/11期末	差額	変化率	'21/11期末	差額	比率		'21/5期末	'21/11期末
Daiwa銀座ビル	17,900	17,900	-	-	12,629	+5,270	41.7%	14,100	3.3%	3.3%
Daiwa銀座アネックス	3,960	3,970	+10	+0.3%	2,722	+1,247	45.8%	3,050	3.3%	3.3%
Daiwa芝浦ビル	8,430	8,430	-	-	8,005	+424	5.3%	8,265	3.9%	3.9%
Daiwa南青山ビル	4,740	4,740	-	-	4,376	+363	8.3%	4,550	3.7%	3.7%
Daiwa猿樂町ビル	4,260	4,260	-	-	3,083	+1,176	38.1%	3,190	4.2%	4.2%
Daiwa A 浜松町ビル	3,970	3,970	-	-	2,689	+1,280	47.6%	2,865	3.6%	3.6%
Daiwa神宮前ビル	3,130	3,130	-	-	2,654	+475	17.9%	2,800	3.6%	3.6%
Daiwa芝大門ビル	4,060	4,060	-	-	2,335	+1,724	73.8%	2,578	3.5%	3.5%
Daiwa三崎町ビル	3,120	3,120	-	-	2,096	+1,023	48.8%	2,346	3.8%	3.8%
Daiwa築地駅前ビル	2,310	2,310	-	-	1,231	+1,078	87.6%	1,560	4.1%	4.1%
Daiwa築地ビル	1,750	1,750	-	-	1,098	+651	59.3%	1,240	3.9%	3.9%
Daiwa月島ビル	10,800	10,800	-	-	6,563	+4,236	64.5%	7,840	4.0%	4.0%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,030	3,030	-	-	2,365	+664	28.1%	2,520	3.8%	3.8%
Daiwa麻布台ビル	1,950	1,950	-	-	1,466	+483	33.0%	1,600	3.8%	3.8%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,920	2,920	-	-	2,808	+111	4.0%	2,910	3.5%	3.5%
新宿マインズタワー	64,300	64,300	-	-	63,307	+992	1.6%	66,900	3.1%	3.1%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,450	5,450	-	-	5,555	-105	-1.9%	5,900	3.5%	3.5%
Daiwa小伝馬町ビル	2,330	2,330	-	-	2,315	+14	0.6%	2,460	4.0%	4.0%
Daiwa西新橋ビル	7,370	7,370	-	-	4,573	+2,796	61.2%	5,000	3.4%	3.4%
大和茅場町ビル	8,230	8,280	+50	+0.6%	5,114	+3,165	61.9%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,270	5,270	-	-	3,235	+2,034	62.9%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	36,600	37,800	+1,200	+3.3%	23,382	+14,417	61.7%	24,000	3.0%	2.9%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,690	2,720	+30	+1.1%	1,502	+1,217	81.0%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	16,500	16,500	-	-	9,474	+7,025	74.2%	9,650	3.1%	3.2%
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,500	-	-	10,055	+5,444	54.1%	9,200	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	+200	+1.5%	7,248	+6,051	83.5%	7,000	3.3%	3.2%
Daiwa麻布テラス	18,300	18,800	+500	+2.7%	13,779	+5,020	36.4%	14,000	3.5%	3.4%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,440	6,440	-	-	4,151	+2,288	55.1%	4,135	3.6%	3.6%
ラクアス東新宿	11,300	11,300	-	-	8,286	+3,013	36.4%	8,450	3.3%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,200	12,300	+100	+0.8%	9,965	+2,334	23.4%	9,800	3.2%	3.2%



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'21/5期末対比		帳簿価格	'21/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'21/5期末	'21/11期末	差額	変化率	'21/11期末	差額	比率		'21/5期末	'21/11期末
神泉プレイス	6,800	6,800	-	-	4,883	+1,916	39.2%	4,800	3.3%	3.3%
Daiwa渋谷スクエア	22,200	22,700	+500	+2.3%	15,774	+6,925	43.9%	16,000	3.3%	3.2%
Daiwaリバーゲート	34,300	34,700	+400	+1.2%	27,367	+7,332	26.8%	28,000	3.7%	3.6%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,290	3,300	+10	+0.3%	2,884	+415	14.4%	2,871	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	1,970	-	-	1,702	+267	15.7%	1,647	3.5%	3.5%
Daiwa西新宿ビル	17,400	17,500	+100	+0.6%	13,925	+3,574	25.7%	13,710	3.3%	3.3%
キリン日本橋ビル	8,360	8,420	+60	+0.7%	8,290	+129	1.6%	8,180	3.8%	3.7%
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,150	-	-	6,240	+909	14.6%	6,370	3.8%	3.8%
Daiwa代官山ビル	3,620	3,590	-30	-0.8%	2,355	+1,234	52.4%	2,280	3.2%	3.2%
Daiwa新宿ウエストビル	1,250	1,280	+30	+2.4%	989	+290	29.4%	942	3.8%	3.8%
Daiwa神田美倉町ビル	1,850	1,850	-	-	1,612	+237	14.7%	1,592	3.8%	3.8%
Daiwa神田イーストビル	5,770	5,810	+40	+0.7%	4,202	+1,607	38.3%	4,200	3.4%	3.3%
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,820	-	-	2,381	+438	18.4%	2,295	3.6%	3.6%
Daiwa笹塚タワー	16,000	16,100	+100	+0.6%	15,908	+191	1.2%	15,500	3.8%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,570	3,570	-	-	3,169	+400	12.6%	3,000	3.9%	4.0%
Daiwa晴海ビル	12,700	12,700	-	-	11,175	+1,524	13.6%	11,200	3.6%	3.6%
Daiwa三田2丁目ビル	4,020	4,150	+130	+3.2%	1,577	+2,572	163.0%	2,635	3.7%	3.6%
日本橋セントラルスクエア	3,820	3,820	-	-	3,605	+214	5.9%	3,521	3.4%	3.4%
日本橋馬喰町一丁目開発用地	4,250	4,500	+250	+5.9%	3,803	+696	18.3%	3,775	-	-
神田橋PR-EX	-	2,050	-	-	2,049	+0	0.0%	1,970	-	3.4%
Daiwa東池袋ビル	4,370	4,370	-	-	2,535	+1,834	72.4%	2,958	4.0%	4.0%
Daiwa品川Northビル	6,300	6,180	-120	-1.9%	6,954	-774	-11.1%	7,710	4.0%	4.1%
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,900	-	-	1,788	+1,111	62.2%	2,000	4.5%	4.5%
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,200	-	-	16,098	+7,101	44.1%	15,220	3.6%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	7,280	7,290	+10	+0.1%	5,386	+1,903	35.3%	5,600	3.5%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,820	4,830	+10	+0.2%	3,975	+854	21.5%	3,800	3.9%	3.9%
コンカード横浜	41,200	41,200	-	-	37,666	+3,533	9.4%	38,100	4.2%	4.2%
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,880	-	-	2,586	+293	11.3%	2,500	3.9%	3.9%
Daiwa中野坂上ビル	2,860	2,660	-200	-7.0%	2,838	-178	-6.3%	2,750	4.0%	4.0%
Daiwa北浜ビル	13,300	13,300	-	-	8,978	+4,321	48.1%	9,481	3.7%	3.7%
合計	572,160	577,590	+3,380	0.6%	450,782	+126,807	28.1%	463,388	-	-

(注) 2021年5月期対比の差額及び変化率は、2021年11月期に取得した物件の影響を除く。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2021年11月期末)	鑑定評価書(2021年11月期末)の概要						積算価格
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwa銀座ビル	17,900	18,100	3.3%	17,600	3.1%	3.5%	16,000	
Daiwa銀座アネックス	3,970	4,050	3.3%	3,880	3.1%	3.5%	4,180	
Daiwa芝浦ビル	8,430	8,370	3.9%	8,450	3.7%	4.1%	7,370	
Daiwa南青山ビル	4,740	4,800	3.7%	4,680	3.5%	3.9%	4,490	
Daiwa猿楽町ビル	4,260	4,320	4.2%	4,190	4.0%	4.4%	1,960	
Daiwa A 浜松町ビル	3,970	4,070	3.6%	3,930	3.4%	3.8%	2,430	
Daiwa神宮前ビル	3,130	3,200	3.6%	3,060	3.4%	3.8%	2,960	
Daiwa芝大門ビル	4,060	4,120	3.5%	4,040	3.3%	3.7%	2,290	
Daiwa三崎町ビル	3,120	3,170	3.8%	3,100	3.6%	4.0%	1,890	
Daiwa築地駅前ビル	2,310	2,320	4.1%	2,300	4.1%	4.3%	2,180	
Daiwa築地ビル	1,750	1,750	3.9%	1,750	3.9%	4.1%	1,670	
Daiwa月島ビル	10,800	10,900	4.0%	10,700	3.7%	4.2%	5,580	
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,030	3,050	3.8%	3,010	3.6%	4.0%	1,730	
Daiwa麻布台ビル	1,950	1,980	3.8%	1,920	3.6%	4.0%	1,380	
Daiwa麴町4丁目ビル	2,920	2,960	3.5%	2,870	3.3%	3.7%	4,750	
新宿マインズタワー (注)	64,300	152,000	3.1%	147,000	2.9%	3.3%	52,300	
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,450	5,580	3.5%	5,310	3.3%	3.7%	4,010	
Daiwa小伝馬町ビル	2,330	2,370	4.0%	2,290	3.8%	4.2%	1,310	
Daiwa西新橋ビル	7,370	7,520	3.4%	7,300	3.2%	3.6%	5,180	
大和茅場町ビル	8,280	8,420	3.3%	8,220	3.1%	3.5%	6,660	
Daiwa神保町3丁目ビル	5,270	5,380	3.3%	5,220	3.1%	3.5%	4,210	
E・スペースタワー	37,800	38,700	2.9%	36,900	2.7%	3.1%	34,500	
Daiwa日本橋本石町ビル	2,720	2,740	3.9%	2,710	3.7%	4.1%	1,670	
新四curumuビル	16,500	16,800	3.2%	16,400	3.0%	3.4%	16,200	
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,900	3.2%	15,300	3.0%	3.4%	14,600	
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,300	13,600	3.2%	13,000	3.0%	3.4%	12,300	
Daiwa麻布テラス	18,800	19,200	3.4%	18,400	3.2%	3.6%	17,000	
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,440	6,450	3.6%	6,440	3.7%	3.8%	5,010	
ラクアス東新宿	11,300	11,700	3.3%	11,100	3.1%	3.5%	10,900	
Daiwa青山ビル	12,300	12,600	3.2%	12,200	3.0%	3.4%	12,100	

(注) 新宿マインズタワーの鑑定評価額及び積算価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びDCF法による価格は、本物件全体に係る価格を記載。



期末鑑定評価額(2)

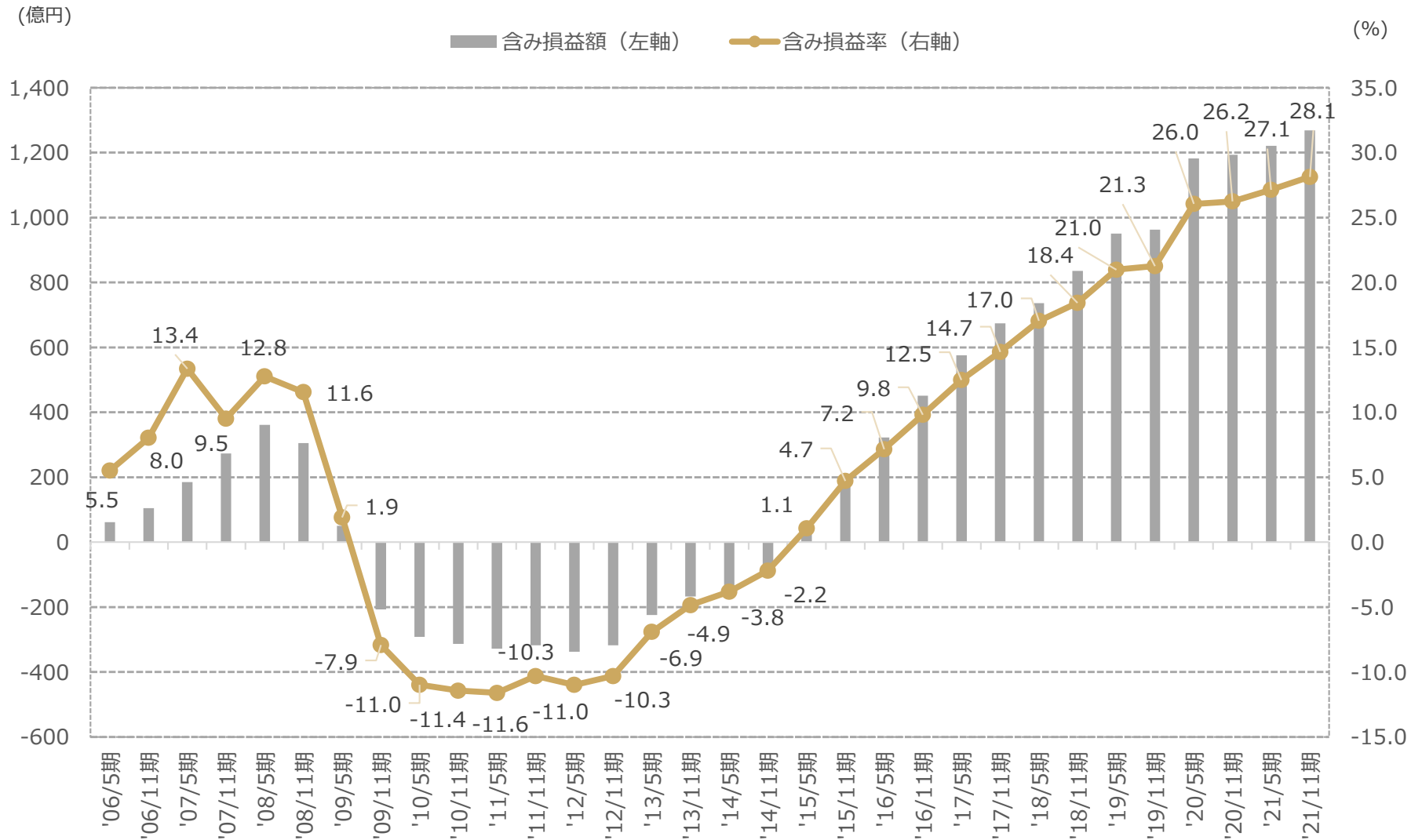
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2021年11月期末)	鑑定評価書(2021年11月期末)の概要						積算価格
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
神泉プレイス	6,800	6,970	3.3%	6,730	3.2%	3.5%	4,730	
Daiwa渋谷スクエア	22,700	23,000	3.2%	22,400	3.0%	3.4%	19,700	
Daiwaリバーゲート	34,700	34,900	3.6%	34,400	3.3%	3.7%	33,300	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,300	3,390	3.4%	3,260	3.2%	3.6%	3,770	
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,030	3.5%	1,950	3.3%	3.7%	1,900	
Daiwa西新宿ビル	17,500	17,800	3.3%	17,300	3.1%	3.5%	16,600	
麒麟日本橋ビル	8,420	8,480	3.7%	8,350	3.4%	3.8%	7,540	
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,300	3.8%	7,090	3.6%	4.0%	5,670	
Daiwa代官山ビル	3,590	3,630	3.2%	3,570	3.2%	3.4%	3,350	
Daiwa新宿ウエストビル	1,280	1,290	3.8%	1,270	3.6%	4.0%	968	
Daiwa神田美倉町ビル	1,850	1,840	3.8%	1,850	3.8%	4.0%	2,070	
Daiwa神田イーストビル	5,810	5,930	3.3%	5,690	3.1%	3.5%	5,450	
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,880	3.6%	2,790	3.6%	3.8%	2,510	
Daiwa笹塚タワー	16,100	16,500	3.8%	15,900	3.6%	4.0%	15,000	
Daiwa笹塚ビル	3,570	3,680	4.0%	3,520	3.8%	4.2%	2,730	
Daiwa晴海ビル	12,700	12,800	3.6%	12,600	3.6%	3.8%	9,420	
Daiwa三田2丁目ビル	4,150	4,220	3.6%	4,070	3.4%	3.8%	3,320	
日本橋セントラルスクエア	3,820	3,900	3.4%	3,730	3.2%	3.6%	1,890	
日本橋馬喰町一丁目開発用地(注)	4,500	-	-	-	-	-	-	
神田橋PR-EX	2,050	2,130	3.4%	2,010	3.2%	3.6%	1,730	
Daiwa東池袋ビル	4,370	4,430	4.0%	4,340	3.8%	4.2%	2,410	
Daiwa品川Northビル	6,180	6,290	4.1%	6,060	3.9%	4.3%	4,830	
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,930	4.5%	2,890	4.3%	4.7%	2,210	
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,500	3.6%	23,100	3.4%	3.8%	14,400	
Daiwa目黒スクエア	7,290	7,460	3.5%	7,210	3.3%	3.7%	6,850	
Daiwa荻窪ビル	4,830	4,910	3.9%	4,790	3.7%	4.1%	3,490	
コンカード横浜	41,200	42,300	4.2%	40,700	4.0%	4.4%	32,000	
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,930	3.9%	2,860	3.7%	4.1%	2,630	
Daiwa中野坂上ビル	2,660	2,760	4.0%	2,610	3.7%	4.2%	2,500	
Daiwa北浜ビル	13,300	13,500	3.7%	13,200	3.5%	3.9%	14,500	
合計	577,590	669,800	-	649,510	-	-	486,278	

(注) 日本橋馬喰町一丁目開発用地の鑑定評価額は、収益還元法(開発賃貸型)による収益価格によるもの。



ポートフォリオの含み損益額の推移





ポートフォリオ一覧(1) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa南青山ビル(注6)		Daiwa猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル		
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,190		2,865		2,800		
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	
帳簿価額(百万円)	12,672	12,629	2,729	2,722	8,038	8,005	4,390	4,376	3,099	3,083	2,700	2,689	2,661	2,654	
期末算定価格(百万円)	17,900	17,900	3,960	3,970	8,430	8,430	4,740	4,740	4,260	4,260	3,970	3,970	3,130	3,130	
稼働率(%)	99.7	99.8	100.0	100.0	98.7	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
PML値(%)(注1)	4.53	4.53	3.97	3.97	3.82	3.82	9.19	9.19	7.14	7.14	3.79	3.79	13.33	13.33	
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ベスト・プロパティ		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	
①賃貸事業収益合計(千円)	435,354	449,452	99,290	80,964	252,072	269,392	131,412	132,067	- (注5)	- (注5)	135,197	137,378	59,621	72,023	
賃賃料(共益費込)	435,354	449,452	82,990	80,964	249,525	267,971	131,412	132,067	- (注5)	- (注5)	135,197	137,378	59,621	72,023	
その他収入(注3)	0	0	16,300	0	2,547	1,421	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
②賃貸事業費用合計(千円)	94,427	90,653	49,543	28,518	67,164	62,977	24,876	25,245	- (注5)	- (注5)	55,667	59,239	35,594	14,176	
管理業務費	16,580	12,989	9,428	10,354	17,744	15,204	3,853	3,868	- (注5)	- (注5)	8,211	8,240	12,997	2,849	
水道光熱費	16,437	18,881	4,077	4,472	11,042	12,852	4,389	5,314	- (注5)	- (注5)	5,853	6,518	2,285	2,803	
PMフィー	6,921	6,648	1,273	1,231	3,820	4,029	2,120	1,833	- (注5)	- (注5)	2,071	2,012	1,200	1,256	
公租公課	33,946	33,896	11,268	11,231	20,803	20,778	12,938	12,951	- (注5)	- (注5)	9,050	9,072	6,905	6,896	
損害保険料	528	538	123	125	474	484	182	186	- (注5)	- (注5)	226	230	99	102	
修繕費	3,522	1,209	22,437	792	13,258	9,629	1,391	1,093	- (注5)	- (注5)	852	3,765	12,099	261	
その他費用	16,489	16,489	934	310	20	0	0	0	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7	
③NOI(=①-②)(千円)	340,927	358,799	49,746	52,446	184,908	206,414	106,535	106,821	98,958	99,044	79,530	78,138	24,026	57,847	
年換算NOI(千円)	683,727	715,638	99,767	104,607	370,833	411,701	213,656	213,059	198,460	197,546	159,498	155,849	48,185	115,379	
NOI利回り(注4)	5.4%	5.7%	3.7%	3.8%	4.6%	5.1%	4.9%	4.9%	6.4%	6.4%	5.9%	5.8%	1.8%	4.3%	
減価償却費(千円)	65,278	65,552	8,818	8,853	37,292	37,500	14,917	14,631	- (注5)	- (注5)	14,736	14,762	9,093	9,063	
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	16,300	0	182	259	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
物件紹介QRコード							(注6)								
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。															

(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。














(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) '22/5期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(2) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa芝大門ビル		Daiwa三崎町ビル		Daiwa新橋510ビル(注6)		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル		Daiwa日本橋堀留町ビル	
														
取得価格(百万円)	2,578		2,346		2,080		1,560		1,240		7,840		2,520	
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期
帳簿価額(百万円)	2,341	2,335	2,108	2,096	-	-	1,244	1,231	1,103	1,098	6,610	6,563	2,380	2,365
期末算定価格(百万円)	4,060	4,060	3,120	3,120	-	-	2,310	2,310	1,750	1,750	10,800	10,800	3,030	3,030
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	3.72	3.72	4.24	4.24	-	-	4.23	4.23	4.98	4.98	4.87	4.87	4.68	4.68
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		プロパティ・パートナーズ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	-	-	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	100,989	102,313	- (注5)	- (注5)	14	-	71,109	70,915	49,211	52,162	269,249	282,380	87,640	91,330
賃貸料(共益費込)	100,989	102,313	- (注5)	- (注5)	14	-	71,109	70,915	49,211	50,018	269,249	282,380	87,640	91,330
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	-	0	0	0	2,143	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	38,347	18,369	- (注5)	- (注5)	14	-	14,099	12,909	16,185	10,458	60,820	39,976	19,596	19,528
管理業務費	6,336	5,157	- (注5)	- (注5)	0	-	2,735	2,641	4,827	2,320	9,213	8,318	3,598	3,514
水道光熱費	3,826	4,675	- (注5)	- (注5)	0	-	3,262	3,528	1,790	1,982	8,035	9,336	3,719	3,845
PMフィー	1,504	1,548	- (注5)	- (注5)	0	-	1,200	1,200	1,230	1,200	4,040	4,232	1,303	1,405
公租公課	6,639	6,628	- (注5)	- (注5)	14	-	5,268	5,265	4,098	4,096	15,096	14,929	6,995	7,012
損害保険料	146	149	- (注5)	- (注5)	0	-	118	121	75	76	347	357	157	160
修繕費	19,894	209	- (注5)	- (注5)	0	-	1,496	134	4,164	783	24,086	2,800	3,822	3,590
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	-	18	18	0	0	0	0	0	0
③NOI (= ①-②)(千円)	62,642	83,943	40,110	66,398	0	-	57,010	58,006	33,025	41,703	208,429	242,404	68,044	71,801
年換算NOI(千円)	125,628	167,428	80,441	132,434	-	-	114,334	115,695	66,233	83,179	418,003	483,484	136,463	143,209
NOI利回り(注4)	5.4%	7.2%	3.8%	6.3%	-	-	9.2%	9.4%	6.0%	7.6%	6.3%	7.4%	5.7%	6.1%
減価償却費(千円)	10,567	10,476	- (注5)	- (注5)	0	-	14,138	14,138	8,031	8,044	56,193	57,620	15,505	15,567
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード			(注6)											
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除いて算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) '20/11期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(3) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麻布台ビル		Daiwa京橋ビル(注5)		Daiwa麹町4丁目ビル(注6)		新宿メインズタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa西新橋ビル	
取得価格(百万円)	1,600		3,460		2,910		66,900		5,900		2,460		5,000	
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期
帳簿価額(百万円)	1,473	1,466	-	-	2,822	2,808	63,461	63,307	5,563	5,555	2,322	2,315	4,608	4,573
期末算定価格(百万円)	1,950	1,950	-	-	2,920	2,920	64,300	64,300	5,450	5,450	2,330	2,330	7,370	7,370
稼働率(%)	100.0	100.0	-	-	100.0	100.0	99.6	98.0	100.0	73.9	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	6.64	6.64	-	-	6.19	6.19	2.03	2.03	1.56	1.56	4.19	4.19	3.76	3.76
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ザイマックス	
運用日数	182	183	22	-	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	53,991	49,264	13,932	-	90,614	91,185	1,388,580	1,363,175	130,455	119,201	67,221	67,951	186,232	182,760
賃貸料(共益費込)	53,163	49,264	13,932	-	90,614	91,185	1,388,580	1,363,175	130,455	119,201	67,221	67,951	186,232	182,760
その他収入(注3)	828	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	14,968	12,697	9,880	-	29,852	28,056	335,242	363,982	21,516	21,711	26,468	15,332	43,708	43,819
管理業務費	5,819	3,961	519	-	3,976	3,955	75,053	84,012	3,996	5,100	4,017	4,050	12,622	14,462
水道光熱費	2,029	2,142	1,680	-	4,671	5,230	113,598	121,643	5,432	4,990	3,754	4,350	7,295	8,587
PMフィー	1,200	1,200	180	-	1,372	1,385	9,864	9,404	1,976	1,733	1,210	1,223	2,481	2,417
公租公課	5,064	5,060	7,138	-	16,402	16,386	126,493	134,680	8,131	8,118	3,834	3,829	16,223	16,241
損害保険料	88	90	19	-	171	174	2,295	2,329	128	130	114	116	290	297
修繕費	766	243	343	-	3,257	923	7,009	10,956	1,851	1,637	12,715	939	4,795	1,805
その他費用	0	0	0	-	0	0	928	955	0	0	822	822	0	6
③NOI(=①-②)(千円)	39,023	36,566	4,052	-	60,761	63,128	1,053,338	999,193	108,938	97,489	40,752	52,619	142,524	138,941
年換算NOI(千円)	78,260	72,933	-	-	121,856	125,912	2,112,464	1,992,926	218,476	194,446	81,728	104,952	285,831	277,123
NOI利回り(注4)	5.3%	5.0%	-	-	4.3%	4.5%	3.3%	3.1%	3.9%	3.5%	3.5%	4.5%	6.2%	6.1%
(参考) 減価償却費(千円)	7,643	7,636	2,944	-	15,296	15,213	199,848	199,993	16,574	9,867	8,242	8,120	37,766	37,317
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。



(注5)

(注6)



(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOLISクママネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。



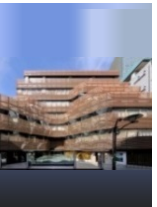

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '21/5期の売却物件。

(注6) '22/5期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(4) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル		E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		新四curumuビル		Daiwa赤坂ビル		Daiwa渋谷宮益坂ビル	
														
取得価格(百万円)	5,600		3,550		24,000		1,721		9,650		9,200		7,000	
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期
帳簿価額(百万円)	5,097	5,114	3,255	3,235	23,421	23,382	1,515	1,502	9,509	9,474	10,080	10,055	7,271	7,248
期末算定価格(百万円)	8,230	8,280	5,270	5,270	36,600	37,800	2,690	2,720	16,500	16,500	15,500	15,500	13,100	13,300
稼働率(%)	100.0	100.0	88.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.3	100.0	96.7	82.0	88.1	99.2
PML値(%) (注1)	4.50	4.50	5.33	5.33	3.11	3.11	3.80	3.80	4.44	4.44	7.14	7.14	5.64	5.64
PM会社	プロパティ・パートナーズ		東京キャピタルマネジメント		ザイマックス		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		東京キャピタルマネジメント	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注5)	- (注5)	110,740	114,585	795,067	767,203	75,419	75,678	355,783	377,301	378,112	301,012	323,070	265,104
賃貸料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	110,740	114,585	786,067	767,203	75,419	75,678	355,783	377,301	360,826	301,012	323,070	265,104
その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	0	0	9,000	0	0	0	0	0	17,286	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	22,492	28,111	172,649	171,220	10,413	11,545	86,625	85,081	101,540	93,337	53,202	56,491
管理業務費	- (注5)	- (注5)	5,427	8,780	63,970	53,388	2,257	2,290	23,860	23,887	22,991	29,694	12,784	16,900
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	4,723	6,475	30,124	41,618	2,252	2,540	14,374	17,124	14,348	15,907	9,074	9,932
PMフィー	- (注5)	- (注5)	1,626	1,753	7,924	7,811	1,200	1,200	3,807	3,803	4,143	3,152	3,795	3,299
公租公課	- (注5)	- (注5)	9,930	9,921	62,312	62,049	4,554	4,549	37,984	37,898	35,530	35,353	23,707	23,377
損害保険料	- (注5)	- (注5)	150	154	777	798	93	94	401	408	517	525	378	383
修繕費	- (注5)	- (注5)	634	1,026	7,423	5,482	56	870	6,197	1,958	18,961	8,704	3,426	2,433
その他費用	- (注5)	- (注5)	0	0	116	72	0	0	0	0	5,047	0	36	165
③NOI(=①-②)(千円)	152,670	147,698	88,247	86,474	622,417	595,983	65,006	64,132	269,158	292,220	276,571	207,675	269,867	208,612
年換算NOI(千円)	306,179	294,590	176,980	172,475	1,248,254	1,188,709	130,369	127,915	539,796	582,844	554,662	414,215	541,218	416,084
NOI利回り(注4)	6.0%	5.8%	5.4%	5.3%	5.3%	5.1%	8.6%	8.5%	5.7%	6.2%	5.5%	4.1%	7.4%	5.7%
(参考) 減価償却費(千円)	- (注5)	- (注5)	19,879	19,883	72,164	73,117	13,418	13,426	37,790	38,165	58,782	60,402	27,519	27,425
原状回復工事収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	9,000	0	0	0	0	0	7,500	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。



(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOLISクママネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(5) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麻布テラス		Daiwa恵比寿4丁目ビル		ラクアス東新宿		Daiwa青山ビル		神泉Preis		Daiwa渋谷スクエア		Daiwaリバーゲート	
取得価格(百万円)	14,000		4,135		8,450		9,800		4,800		16,000		28,000	
帳簿価額(百万円)	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期
期末算定価格(百万円)	13,833	13,779	4,167	4,151	8,316	8,286	9,984	9,965	4,897	4,883	15,798	15,774	27,487	27,367
稼働率(%)	18,300	18,800	6,440	6,440	11,300	11,300	12,200	12,300	6,800	6,800	22,200	22,700	34,300	34,700
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8	83.4	92.6
PML値(%) (注1)	2.67	2.67	2.44	2.44	4.46	4.46	4.42	4.42	6.21	6.21	1.61	1.61	1.76	1.76
PM会社	ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	469,657	487,450	- (注5)	- (注5)	232,075	233,767	236,779	254,569	- (注5)	- (注5)	481,432	478,581	963,067	886,598
賃賃料(共益費込)	469,337	487,450	- (注5)	- (注5)	232,075	233,767	236,779	254,569	- (注5)	- (注5)	481,432	478,581	958,808	881,896
その他収入(注3)	320	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	4,259	4,701
②賃貸事業費用合計(千円)	100,111	103,493	- (注5)	- (注5)	46,042	48,971	41,961	34,097	- (注5)	- (注5)	62,511	73,360	442,115	354,313
管理業務費	27,554	25,632	- (注5)	- (注5)	9,347	10,143	17,613	9,607	- (注5)	- (注5)	10,814	17,515	72,719	130,938
水道光熱費	30,883	36,304	- (注5)	- (注5)	10,474	13,544	4,554	5,470	- (注5)	- (注5)	16,105	20,449	98,159	100,915
PMフィー	4,275	4,409	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	2,847	3,057	- (注5)	- (注5)	5,114	5,371	9,436	8,776
公租公課	33,740	33,702	- (注5)	- (注5)	21,157	21,115	15,295	15,234	- (注5)	- (注5)	26,930	28,731	104,485	102,325
損害保険料	729	742	- (注5)	- (注5)	367	375	188	192	- (注5)	- (注5)	458	467	2,056	2,112
修繕費	2,928	2,700	- (注5)	- (注5)	3,336	2,434	1,462	535	- (注5)	- (注5)	3,088	824	155,137	9,244
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	158	158	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	120	0
③NOI (= ①-②)(千円)	369,545	383,956	100,993	140,681	186,033	184,795	194,818	220,471	125,393	124,759	418,920	405,220	520,951	532,285
年換算NOI(千円)	741,121	765,815	202,542	280,594	373,089	368,582	390,707	439,738	251,475	248,836	840,142	808,227	1,044,765	1,061,661
NOI利回り(注4)	5.4%	5.6%	4.9%	6.8%	4.5%	4.4%	3.9%	4.4%	5.1%	5.1%	5.3%	5.1%	3.8%	3.9%
減価償却費(千円)	54,023	54,029	- (注5)	- (注5)	33,739	33,949	19,449	19,194	- (注5)	- (注5)	31,653	26,350	136,873	138,614
原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	458	577
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	240
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。														

(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOLISクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(6) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館		Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル		Daiwa新宿ウエストビル	
取得価格(百万円)	2,871		1,647		13,710		8,180		6,370		2,280		942	
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期
帳簿価額(百万円)	2,884	2,884	1,702	1,702	13,919	13,925	8,312	8,290	6,261	6,240	2,360	2,355	985	989
期末算定価格(百万円)	3,290	3,300	1,970	1,970	17,400	17,500	8,360	8,420	7,150	7,150	3,620	3,590	1,250	1,280
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) ^(注1)	5.89	5.89	7.03	7.03	4.32	4.32	5.76	5.76	4.37	4.37	6.21	6.21	8.28	8.28
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		東京キャピタルマネジメント		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	85,387	83,174	48,923	50,501	407,699	398,118	- (注5)	- (注5)	177,395	180,820	- (注5)	- (注5)	38,596	38,235
賃貸料(共益費込)	85,387	83,174	48,923	50,501	407,699	398,118	- (注5)	- (注5)	177,395	180,820	- (注5)	- (注5)	38,594	38,235
その他収入 ^(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
②賃貸事業費用合計(千円)	25,902	25,846	17,745	11,754	70,702	71,213	- (注5)	- (注5)	32,248	29,341	- (注5)	- (注5)	10,726	11,537
管理業務費	7,745	7,769	4,217	3,203	13,719	12,448	- (注5)	- (注5)	8,610	5,438	- (注5)	- (注5)	2,929	2,105
水道光熱費	4,645	5,705	2,263	2,283	12,668	15,246	- (注5)	- (注5)	7,751	9,017	- (注5)	- (注5)	2,055	2,369
PMフィー	1,200	1,200	1,200	1,200	3,245	2,762	- (注5)	- (注5)	1,784	1,808	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200
公租公課	9,300	9,270	4,265	4,260	39,294	38,904	- (注5)	- (注5)	11,696	11,672	- (注5)	- (注5)	3,114	3,128
損害保険料	156	159	81	82	372	383	- (注5)	- (注5)	242	249	- (注5)	- (注5)	49	50
修繕費	2,854	1,741	5,718	724	1,398	1,467	- (注5)	- (注5)	2,162	1,124	- (注5)	- (注5)	1,377	2,682
その他費用	0	0	0	0	3	0	- (注5)	- (注5)	0	30	- (注5)	- (注5)	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	59,485	57,327	31,178	38,746	336,997	326,904	161,495	161,295	145,146	151,479	56,221	66,702	27,869	26,698
年換算NOI(千円)	119,297	114,341	62,528	77,282	675,846	652,022	323,877	321,709	291,090	302,131	112,751	133,039	55,892	53,250
NOI利回り ^(注4)	4.1%	4.0%	3.7%	4.5%	4.9%	4.7%	3.9%	3.9%	4.6%	4.8%	4.8%	5.6%	5.7%	5.4%
減価償却費(千円)	10,430	10,967	4,851	5,004	20,587	20,634	- (注5)	- (注5)	27,937	28,001	- (注5)	- (注5)	2,228	2,259
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	2	0

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。



(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(7) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル	
取得価格(百万円)	1,592		4,200		2,295		15,500		3,000		11,200		2,635	
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期
帳簿価額(百万円)	1,612	1,612	4,217	4,202	2,370	2,381	15,922	15,908	3,170	3,169	11,208	11,175	1,583	1,577
期末算定価格(百万円)	1,850	1,850	5,770	5,810	2,820	2,820	16,000	16,100	3,570	3,570	12,700	12,700	4,020	4,150
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	6.01	6.01	3.86	3.86	5.12	5.12	1.52	1.52	5.90	5.90	4.30	4.30	3.21	3.21
PM会社	ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	51,184	53,894	144,126	132,073	67,561	68,534	389,554	455,098	91,693	91,751	344,561	344,542	- (注5)	- (注5)
賃貸料(共益費込)	51,184	53,894	144,126	132,073	67,561	68,534	389,554	455,098	88,504	91,751	344,561	344,542	- (注5)	- (注5)
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	3,189	0	0	0	- (注5)	- (注5)
②賃貸事業費用合計(千円)	11,104	10,069	30,315	36,400	14,897	21,326	279,562	167,715	30,720	29,785	115,291	101,308	- (注5)	- (注5)
管理業務費	4,004	2,914	9,679	15,622	4,803	8,967	60,733	47,057	10,202	6,409	38,323	27,888	- (注5)	- (注5)
水道光熱費	1,943	2,227	7,154	7,452	2,719	3,467	45,616	50,496	8,004	8,901	17,833	21,063	- (注5)	- (注5)
PMフィー	1,200	1,200	1,441	1,300	1,200	1,200	3,491	4,098	1,317	1,398	3,417	3,438	- (注5)	- (注5)
公租公課	3,543	3,492	10,437	10,389	4,610	4,525	55,538	54,699	9,283	8,975	27,349	27,292	- (注5)	- (注5)
損害保険料	66	68	179	182	84	86	935	955	171	175	532	543	- (注5)	- (注5)
修繕費	346	167	1,423	1,452	1,478	3,068	113,247	10,407	1,741	3,924	7,407	543	- (注5)	- (注5)
その他費用	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	20,426	20,538	- (注5)	- (注5)
③NOI (= ①-②)(千円)	40,079	43,824	113,810	95,673	52,664	47,208	109,992	287,383	60,973	61,965	229,269	243,233	67,065	79,969
年換算NOI(千円)	80,380	87,410	228,247	190,823	105,617	94,158	220,588	573,196	122,281	123,593	459,798	485,137	134,499	159,501
NOI利回り(注4)	5.0%	5.4%	5.4%	4.5%	4.5%	4.0%	1.4%	3.6%	3.9%	3.9%	4.1%	4.3%	8.5%	10.1%
減価償却費(千円)	5,276	5,350	18,525	18,676	6,945	5,982	60,106	56,542	12,556	12,899	35,782	35,891	- (注5)	- (注5)
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。



(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOLリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(8) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	日本橋セントラルスクエア(注5)		日本橋馬喰町一丁目開発用地(注6)		神田橋PR-EX		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー		
取得価格(百万円)	3,521		3,775		1,970		2,958		7,710		2,000		15,220		
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	
帳簿価額(百万円)	3,614	3,605	3,803	3,803	-	2,049	2,551	2,535	6,989	6,954	1,805	1,788	16,213	16,098	
期末算定価格(百万円)	3,820	3,820	4,250	4,500	-	2,050	4,370	4,370	6,300	6,180	2,900	2,900	23,200	23,200	
稼働率(%)	100.0	100.0	-	-	-	79.2	100.0	100.0	95.2	95.2	100.0	100.0	94.2	94.2	
PML値(%) (注1)	5.21	5.21	-	-	-	6.83	3.55	3.55	7.19	7.19	6.29	6.29	1.18	1.18	
PM会社	ザイマックス		-		伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		
運用日数	182	183	182	183	-	63	182	183	182	183	182	183	182	183	
①賃貸事業収益合計(千円)	90,361	91,679	0	0	-	17,208	142,583	140,560	173,059	172,104	92,673	93,200	682,124	616,652	
賃貸料(共益費込)	90,361	91,679	0	0	-	12,818	142,583	140,560	172,109	172,104	92,673	93,200	601,358	616,652	
その他収入(注3)	0	0	0	0	-	4,389	0	0	950	0	0	0	80,766	0	
②賃貸事業費用合計(千円)	11,080	16,244	0	0	-	5,708	30,838	31,642	60,646	51,052	19,094	20,023	161,637	153,816	
管理業務費	4,807	4,542	0	0	-	1,000	8,995	8,944	24,879	16,824	4,282	4,329	51,939	47,122	
水道光熱費	3,850	3,857	0	0	-	320	9,426	9,354	8,741	10,684	5,736	6,690	47,295	53,614	
PMフィー	1,222	1,217	0	0	-	413	2,147	2,101	2,574	2,632	1,205	1,299	7,342	6,904	
公租公課	11	5,743	0	0	-	11	8,535	8,328	18,828	18,815	6,361	6,338	44,976	43,725	
損害保険料	91	93	0	0	-	17	274	279	406	413	142	145	1,038	1,056	
修繕費	1,096	771	0	0	-	3,910	1,459	2,633	5,215	1,671	1,365	1,220	8,924	1,273	
その他費用	0	18	0	0	-	36	0	0	0	9	0	0	120	120	
③NOI(=①-②)(千円)	79,280	75,434	0	0	-	11,499	111,744	108,918	112,413	121,052	73,578	73,176	520,487	462,835	
年換算NOI(千円)	158,997	150,457	0	0	-	66,625	224,103	217,241	225,443	241,443	147,561	145,953	1,043,834	923,141	
NOI利回り(注4)	4.4%	4.2%	0.0%	0.0%	-	3.3%	8.8%	8.6%	3.2%	3.5%	8.2%	8.2%	6.4%	5.7%	
(参考) 減価償却費(千円)	8,416	8,425	0	0	-	1,967	25,033	25,205	36,792	36,762	18,144	18,178	131,344	131,370	
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	-	4,389	0	0	0	0	0	0	0	0	
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
物件紹介QRコード			-												
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。															

(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) 区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入(賃貸料等)の本投資法人の持分は60.99%です。稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。

(注6) 本物件上にオフィスの開発を計画しています。外観図は、開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



ポートフォリオ一覧(9) (2021年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa目黒スクエア		Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜		Daiwa品川御殿山ビル		Daiwa中野坂上ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注5)			
取得価格(百万円)	5,600		3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		461,418	463,388		
	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期	'21/5期	'21/11期		
帳簿価額(百万円)	5,409	5,386	3,965	3,975	37,762	37,666	2,569	2,586	2,845	2,838	9,028	8,978	450,041	450,782		
期末算定価格(百万円)	7,280	7,290	4,820	4,830	41,200	41,200	2,880	2,880	2,860	2,660	13,300	13,300	572,160	577,590		
稼働率(%)	100.0	94.1	100.0	100.0	99.0	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	97.8		
PML値(%) (注1)	1.68	1.68	6.41	6.41	0.92	0.92	7.07	7.07	5.93	5.93	3.48	3.48	1.93	1.94		
PM会社	ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		東京キャピタルマネジメント		東京キャピタルマネジメント					
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183		
賃貸事業収支 (注2)	①賃貸事業収益合計(千円)		171,425	168,815	128,395	125,091	1,070,469	1,054,418	82,422	79,896	73,052	102,487	401,299	406,787	14,027,847	13,882,364
	賃貸料(共益費込)		171,425	168,815	128,395	125,091	1,067,619	1,054,418	80,026	79,896	73,052	79,199	401,299	406,787	13,887,151	13,846,420
	その他収入(注3)		0	0	0	0	2,850	0	2,395	0	0	23,288	0	0	140,695	35,944
	②賃貸事業費用合計(千円)		32,990	35,620	24,732	31,972	195,858	223,930	14,604	15,686	22,036	21,308	98,023	98,510	3,635,387	3,323,888
	管理業務費		7,227	10,311	8,088	13,078	50,342	50,202	3,626	3,599	7,590	5,597	21,178	20,877	880,206	895,690
	水道光熱費		6,884	7,696	4,555	4,961	65,693	75,760	3,068	3,430	4,818	5,830	30,399	34,657	774,452	870,406
	PMフィー		2,237	2,149	1,404	1,376	6,525	6,303	1,263	1,246	1,201	1,544	6,020	6,100	156,247	153,953
	公租公課		13,777	13,780	8,203	8,204	57,855	57,798	5,501	5,528	7,072	7,072	34,523	34,459	1,145,554	1,147,461
	損害保険料		205	209	171	174	784	788	107	109	144	148	717	730	19,940	20,338
	修繕費		2,657	1,472	2,308	4,176	14,657	33,077	1,036	1,771	1,199	1,099	5,087	1,589	583,977	166,756
	その他費用		0	0	0	0	0	0	0	0	8	16	96	96	75,006	69,280
	③NOI(=①-②)(千円)		138,435	133,194	103,663	93,118	874,611	830,488	67,818	64,210	51,016	81,178	303,276	308,276	10,392,459	10,558,476
	年換算NOI(千円)		277,630	265,662	207,895	185,727	1,754,028	1,656,438	136,010	128,069	102,313	161,913	608,219	614,868	20,833,894	21,102,945
NOI利回り(注4)		5.1%	4.9%	5.2%	4.7%	4.6%	4.4%	5.3%	5.0%	3.6%	5.7%	6.7%	6.8%	4.7%	4.7%	
(参考)	減価償却費(千円)		23,644	23,657	11,156	11,507	115,923	116,794	5,751	5,083	8,632	8,738	56,970	57,245	1,816,503	1,808,363
	原状回復工事収入(千円)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,440	5,226
	敷金保証金償却収入(千円)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	240

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。



(注1) '21/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '21/5及び'21/11期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'20/11期売却したDaiwa新橋510ビル、'21/5期売却したDaiwa京橋ビルを含めず。'21/5期、'21/11期の年換算NOI及びNOI利回りには、日本橋馬喰町一丁目開発用地を含めず。

表中②賃貸事業費用合計のポートフォリオ合計値は、投資法人に係る費用を含めず。



資産運用会社の概要①

会社概要

2022年1月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	128名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

役員

2022年1月1日現在

代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	柳澤 達維
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	西尾 裕
監査役(非常勤)	川島 博政
監査役(非常勤)	加藤 俊行

資産運用を受託しているリート

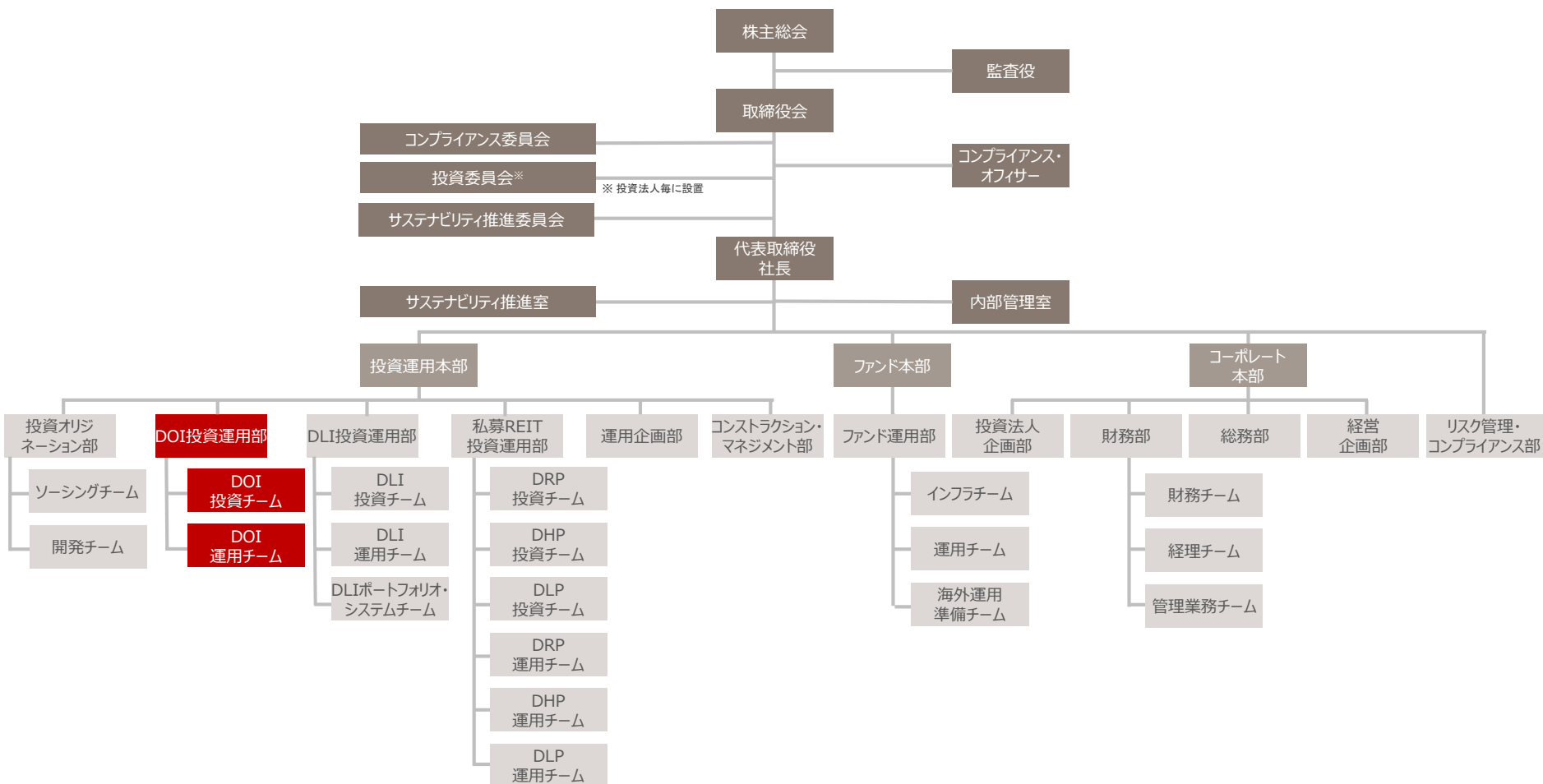
2022年1月1日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,665億円(59物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：約3,430億円(238物件)
大和証券レジデンシャル・ プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,463億円(89物件)
大和証券ホテル・ プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約542億円(13物件)
大和証券ロジスティクス・ プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約350億円(7物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2022年1月1日現在

ホームページのご案内

投資法人サイトTOP

大和証券オフィス投資法人 証券コード: 8976
Daiwa Office Investment Corporation

投資法人の概要 投資法人の特徴 ポートフォリオ 財務情報 IR情報

ENGLISH 検索: サイト内検索

サステナビリティへの取組み

大和証券オフィス投資法人の
各種情報が確認できます。

Daiwa Office Investment Corporation
東京主要5区に注力
オフィス特化型REIT

TOPICS
トピックス

2021年GRESBリアルエステイト評価において、10年連続で「Green Star」の評価を取得しました。また、GRESBレーティングでは「Star」の評価を取得しています。GRESB開示評価においては最上位の「A」の評価を取得しました。

TOP下

最新のお知らせ、プレスリ
リース情報を表示します。

DISTRIBUTIONS
分配金

2021年度(2021年10月1日～2022年3月31日)

分配金総額 14,000円

分配金総額 14,000円

分配金総額 14,000円

分配金総額 14,000円

分配金総額 14,000円

FUND INFORMATION
ファンド情報

2021年度(2021年10月1日～2022年3月31日)

基金収益率 97.8%

基金収益率 97.8%

基金収益率 97.8%

基金収益率 97.8%

基金収益率 97.8%

DISCLOSURE MATERIAL
開示資料

2021年度(2021年10月1日～2022年3月31日)

決算報告書

決算報告書

決算報告書

決算報告書

決算報告書

保有物件情報
分配金情報を
表示します。

直近決算における開示
資料を表示しています。

中段

WHAT'S NEW
お知らせ

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

2022年03月09日

各物件のVRにて内覧が
できます。

IR情報のメール配信サービ
スに登録いただけます。

下段



PORTFOLIO
新築マインスタワー

サステナビリティへの取り組み

サステナビリティ方針・推進体制
環境への取組み
社会への取組み
ガバナンスへの取組み
外部評価・認証の取組
グリーンファイナンス
サステナビリティレポート

サステナビリティへの取組み
Environment

サステナビリティ方針・推進体制
環境への取組み
社会への取組み
ガバナンスへの取組み

外部評価・認証の取組
グリーンファイナンス
サステナビリティレポート

URL
<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/esg/index.html>



